

The image shows a modern apartment terrace. In the foreground, there is a grey wicker sofa with light-colored cushions. A red and white patterned blanket is draped over the sofa. In front of the sofa is a round, light-colored wooden table. On the table, there is a white vase with dried flowers, a glass of white wine, and a white bowl filled with oranges. To the right of the table is a potted plant with green leaves and white flowers. The terrace has a dark grey railing. In the background, there are modern apartment buildings with grey and white facades. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Hukenbekken 14, 1383 ASKER

**Nyere familiebolig med fire
soverom, tre stuer, takterrasse,
hage. Garasje m/lader. 10 min.
gange til Asker sentrum.**



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 11 700 000,-
Omkostn.: Kr 293 890,-
Total ink omk.: Kr 11 993 890,-
Felleskostn.: Kr 1 200,-
Selger: Sigrun Hillesund Solvang
Håkon With Hillesund

Solvang

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 166/172 kvm
Tomtstr.: 265.5 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 533
Gnr. 8, bnr. 537
Gnr. 8, bnr. 540
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1110250213

Velkommen til ditt nye hjem!

Hukenbekken 14 ligger i et attraktivt og solrikt område nær Asker sentrum. Boligen har åpen stue- og kjøkkenløsning med 1-stavs parkett, fire romslige soverom, to bad og toalettrom samt takstue med utgang til vestvendt takterasse. Flott uteområde med sørvendt terrasse og hage i 1. etasje. Kort vei til marka, skiløyper, Semsvann, golfbane og Føyka idrettsanlegg. Ti minutters gange til sentrum med butikker, kafeer, restauranter og kollektivtilbud.

Høydepunkter:

- Romslig og pen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse og hage.
- Vestvendt takterasse.
- Sørvendt terrasse og hage.
- Fire (5) soverom, hovedsoverom med eget bad.
- Separat TV-stue
- Gangavstand til Asker sentrum,(ca. 10min. gange) og flotte turmuligheter.
- Kort vei til skoler og barnehager, lysløype.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	271

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 172 kvm

TBA: 40 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, toalettrom, vaskerom, bod u.trapp, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 73 kvm Bad lite, lekerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom master, bad v/

soverom

3. etasje

BRA-i: 26 kvm Tv-stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

3. etasje

18 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod ved inngangsparti.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler, arealer er kontrollmålt i

Archicad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes

matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

265.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen og belegningsstein. Boligen ligger i en form for tunløsning med spredt boligbebyggelse.

Beliggenhet

Hukenbekken 14 har en flott beliggenhet i et attraktivt og solrikt område like utenfor Asker sentrum. Er du glad i å bo sentralt og nær marka med flotte turmuligheter, er dette noe for deg. Hyggelig, veletablert og rolig nabolag med gode oppvekstvilkår.

Nærområdet kan by på en mengde tur og rekreasjonsmuligheter. Her kan du så å si spenne på deg skiene og gå rett ut i skiløyper. Følger du Semsveien et lite stykke, finner du flotte turmuligheter rundt Sems vann eller milelange turveier på Solli.

Semsvannet er en populær friluftssperle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar både til fots, med barnevogn og med sykkel. Det er flere fine badeplasser rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Semsvannet. En kort biltur unna ligger også populære Vardåsen med flotte turmuligheter, samt Vardåsen alpinbakke. Fra boligen er det i tillegg kort vei til Asker golfbane, Leangbukta med båthavn og populære Hvalstrand bad med sandstrand, stupetårn og stor gresslette. Føyka er et moderne idrettsanlegg sentralt i Asker med fotballbaner, discgolfbane, beachhåndballbane, friidrettsanlegg, volleyballbaner og skatepark. Her finner du aktiviteter for alle aldre året rundt, både organisert og uformell. Anlegget er et populært møtested for barnefamilier og mosjonister med sin nye tuftepark.

Eiendommen ligger sentralt, og det er kun ca. ti minutters gange til Asker sentrum. Der har du stort sett alle fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer, kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. Trekanten senter har et godt utvalg med butikker.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området: Furuly barnehage, Ånnerudtoppen barnehage og Føyka barnehage Ånnerudveien.

Skolekrets

Eiendommen kretser til Drengsrud barneskole og Solvang ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det ca 1,3 km til Asker stasjon, som er et kollektivt knutepunkt. Tog i retning Oslo bruker ca. 18 min til Nationaltheatret. Det er også tog i retning Drammen. I tillegg er det bussentral på Asker stasjon. Fra stasjonen går det flytog, flybusser, ekspressbusser, regiontog og lokaltog med mer.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Vertikaldelt bolig oppført på ringmur med støpt såle på mark. Reisverk i trekonstruksjon med liggende kledning. Flatt tak. Tekket med membran/folie. e.l.. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser om hakk i gulv etter møbel i stuen i 1.etg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

En liten skade på en flis på badet i 2. etasje (tilknyttet hovedsoverom) etter at et vannglass falt på flisen. Flisen ligger i hjørnet i motsatt ende av badet i forhold til dusjen.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vedbod i hagen satt opp av ufaglært i 2024.

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

Ja

1. Periodevis noen observasjoner av enkelte sølvkre/skjeggkre.

2. Tidlig vår sett enkelte sukkermaur ved verandadør.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: 1. Limfeller innkjøpt og satt ut på vaskerom, gang i 1. etasje og innebod. 2. Så ikke flere maur etter kortvarig bruk av Trinol maurlokkboks.

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

Ja

Ulyd fra rotormotor i ventilasjonssystemet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ergotek AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rotormotor. Ingen ulyd fra ventilasjonssystemet i etterkant av dette.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe (Daikin Stylish 2 hvit) i 2023.
Varmepumpen hadde sist service sommeren 2025.

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

Ja

Ved tilsyn av fyringsanlegg av Asker og Bærum brann og redning den 12.01.26 ble det påpekt at stålskorstein i 3. etasje er innkledd og mangler lufteventiler ved gulv og tak.

Dette ble satt inn og ordnet 21.01.26 av Peisbutikken AS

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

Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Peisbutikken AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn lufteventiler ved tak og gulv i pipekasse i 3. etasje.

Skriftlig godkjenning av seksjonsleder ved Asker og Bærum Brann og redning at det er tilstrekkelig at det settes inn lufteventiler på 275cm2.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Select Electro As

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av kurs til varmepumpe. Kurs nr 20.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Det er kommet et planforslag for utbygging av Hukerveien 7 med småhusbebyggelse, lekeplasser og akebakke. Tilgrensende tomt av Hukerveien 7 ligger nord-øst for Hukveien 14. Planforslaget er lagt ut til første gangs høring/offentlig ettersyn. Mer informasjon om planforslaget og prosessen finnes på Asker kommunes nettsider.

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

Ja

Det foreligger en tilstandsrapport av takstmann-tømrermester Thorvald C. Wahl fra da vi kjøpte huset i 2020.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Malerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Maling av huset utvendig.

2.Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fasadeprodukter AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp terrassemarkise inkludert motor med fjernkontroll på veranda i 3.etasje, og måltilpassede Plisse Duette gardiner i stue 3. etasje.

Innhold

1. etasje: Entré, toalettrom, vaskerom, bod u.trapp, stue/kjøkken.

2. etasje: Bad lite, lekerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 med eget bad.

3. etasje: Tv-stue.

Standard

Stue

I boligens første etasje er stue, spisestue og kjøkken samlet i åpen løsning med naturlig flyt mellom sonene. Stuen har fleksibel utforming med gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn mye dagslys.

I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et stort spisebord, og skyvedører gir direkte utgang til terrasse og hage. Stuen har plass til sofagruppe, og peisen er sentralt plassert i rommet. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett og veggene har malte overflater.

I tredje etasje finner man TV-stue med downlights i himlingen og vinduer i 180 grader, som gir godt lysinnslipp. Herfra er det utgang til takterrasse. Et ekstra oppholdsrom med plass til hele familien.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er praktisk utformet med innredning langs to vegger samt utstikker med plass til barstoler. Innredningen har hvite, glatte fronter med integrerte håndtak. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad – 2. etasje

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med to nedfelte servanter, speil på vegg, veggmontert toalett med TECE innbyggingssisterne og dusjkabinett.

Bad – hovedsoverom

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og svingbare dusjvegger i glass. Det er benyttet TECE innbyggingssisterne, hvor en eventuell lekkasje vil synliggjøres mellom toalettskål og

vegg.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en visuell kontroll i rørskapet. Stoppekran synlig på vaskerommet.
- Det er avløpsrør og sluk av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.
- Det er installert varmepumpe luft-til-luft
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på vaskerommet.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ soverom > Overflater Gulv

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Lampen som henger over spisebordet i stuen i 1 etasje medfølger ikke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Parkering

Boligen disponerer to parkeringsplasser. En i felles garasjeanlegg med elbillader og en på garasjetaket.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Landkreditt forsikring, polisenummer 38197401

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.

Radonsperre utført av Radonmannen AS. (Kilde boligmappa.no)

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner

Lukket ildsted 1.etg

Luft-luft varmepumpe

Varmekabler på følgende rom:

Begge badene i 2 etasje, vaskerommet i 1 etasje, toalettet i 1 etasje og gang/entre i 1 etasje.

Informasjon om strømforbruk

16 372 kWh

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 700 000

Omkostninger kjøper

11 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

292 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

293 890 (Omkostninger totalt)

310 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

313 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 993 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 010 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 013 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 053 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 432 362 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 729 448 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

173/1622

Felleskostnader inkluderer

Kabel TV og internett, snøbrøyting, strøm og forsikring felles garasjeanlegg mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 200

Sameiet

Sameienavn

HUKENTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer

918 381 554

Om sameiet

Sameiet består av 10 boligseksjoner og er kun enkelt organisert uten ekstern forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 533, seksjonsnummer 4 i Asker kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 537 i Asker kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 540 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommens grunnbok er vedlagt salgsoppgaven med tinglyste rettigheter og heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg bolig, Hukenbekken 12 og 14.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.2016.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Utvalg for plan og byggesak har i møte 03.12.2025, sak 90/25, vedtatt at forslag til detaljregulering for Hukenveien 7 legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.

Planens hensikt:

- Å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av lavblokker tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum, høyde og uttrykk.
- legge til rette for uteområder med høy kvalitet med nye møteplasser og steder for rekreasjon/opphold og lek.
- Å sikre bevaring av Nansens Skrivestue.
- Å sikre ny tursti vest på planområdet som forbinder Hukenbekken og Hukenveien
- Å sikre naturområder sentralt på tomten der man hensyntar og forsterker eksisterende grønnstruktur
- Å styrke blågrønn struktur og biologisk mangfold.

- Å etablere gode fellesskapsløsninger og fellesfunksjoner for boligene i et bilfritt boområde.

4B Arkitekter AS varsler på vegne av Oxer Eiendom AS om oppstart av detaljregulering for Hukenveien 7, gnr. 4, bnr. 2 i Asker kommune med hjemmel i plan- og bygningsloven jf. § 12-8 .

Les mer her: <https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal-og-reguleringsplaner/planarbeid/hukenveien-7/> eller konforer megler.

Adgang til utleie

Utleie må meldes styret/forretningsfører.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

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

19 900 Etablering og forsikringskostnad nye oppdrag

5 500 Fotograf (Faktureres selger direkte)

2 500 Interiørveiledning/styling hvis behov

4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune

24 900 Markedspakke Aktiv. Se brosjyre for info

7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank

3 500 Utsatt fakturering. Alle kostnader med unntak av takstrapport og foto trekkes etter salg

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

Odd André Engh

Eiendomsmegler MNEF / Partner

odd.andre.ENGH@aktiv.no

Tlf: 900 44 917

Ansvarlig megler bistås av

Odd André Engh

Eiendomsmegler MNEF / Partner

odd.andre.ENGH@aktiv.no

Tlf: 900 44 917

Oppdragstaker

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

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

05.02.2026

































































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hukenbekken 14 , 1383 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 8, bnr. 533, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1019

Referansennummer: KM1727

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Bygget er satt sammen av prefabrikerte elementer fra Støren Treindustri. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (Rapporten begrenser seg kun til den ene halvpart av 2-mannsboligen)

Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Det anbefales ny eier å lese alle FDV-dokumenter som ligger i boligmappa.no for riktig bruk av bygget.

OPPVARMING:
Elektriske panelovner
Lukket ildsted 1.etg
Luft-luft varmepumpe

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:
Begge badene i 2 etasje, vaskerommet i 1 etasje, toalettet i 1 etasje og gang/entre i 1 etasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikaldelt bolig oppført på ringmur med støpt såle på mark. Reisverk i trekonstruksjon med liggende kledning. Flatt tak. Tekket med membran/folie. e.l.. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en visuell kontroll i rørskapet. Stoppekran synlig på vaskerommet.

Det er avløpsrør og sluk av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på vaskerommet.

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

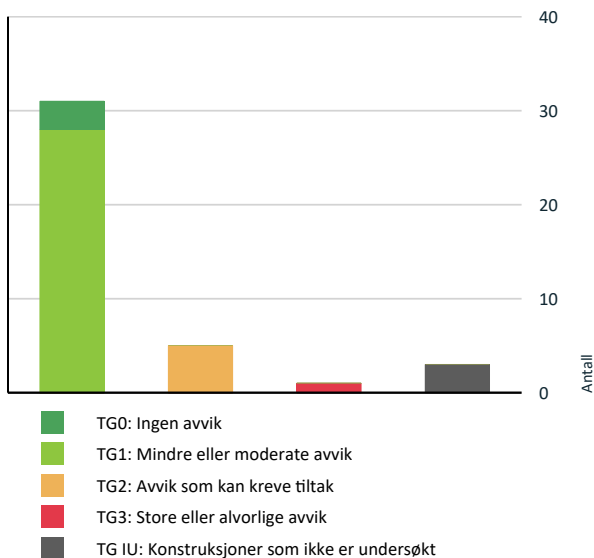
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger datert 30.01.2015, mottatt via meglerpakken.

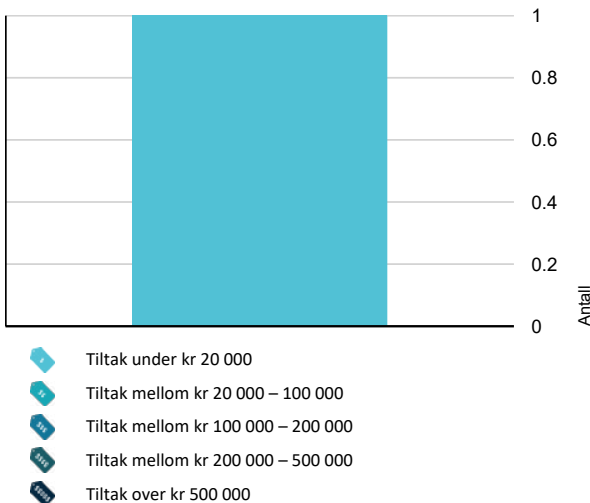
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ soverom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2023 Varmepumpe luft Varmepumpe montert i stuen.
-luft

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Besiktiget fra terrasse samt fra stige mot parapet i 3.etg.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når snøen er borte, for å kunne vurdere tilstand, alder og materiale. Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller behov for vedlikehold som ikke blir oppdaget i tide.



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Inspeksjonen er marginal, da det er snø på tak og bakkeplan. *Selv om det ikke er grunnmur på boligen, så anbefales det likevel at vann fra nedløpsrør føres vekk fra konstruksjonen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Det er registrert lufting og musebånd i nedkant av kledningen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket råte eller alvorlige svekkelser ved stedvise stikkprøver. NB! Kledning er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillær fuktopptak i treverket og dårlig uttørking, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeded. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten, men 30 cm er best for å sikre lang levetid.



1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Dette er en lukket takkonstruksjon som ikke er mulig å inspisere. Oppbyggingen er ukjent. Det er ingen synlige tegn som tilsier at det er problemer/avvik med takkonstruksjonen.

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på soverommet mot øst har behov for justering, da det subber mot karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt skade på vinduet.



1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre i 3. etasje og skyvebalkongdør i malt tre i stuen.

Utskifting/vedlikehold:

Normal levetid for tredører er 20–40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inngangsdøren bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i boligen.



1 TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan mot sør, samt takterrasse mot vest med utgang fra stuen i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

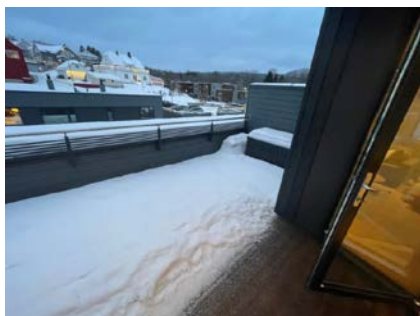
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke er synlige nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser om hakk i gulv etter møbel i stuen i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte tørksprekker i hjørner og lignende områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tørksprekker bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde overflatenes estetiske og funksjonelle kvalitet. Dersom sprekken ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Hjørner 3.etg



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1., 2. og 3.etg, støpt gulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger er registrert:

- Stue/kjøkken: totalavvik 42 mm, samt 12 mm avvik over 2 meter.
- 2. etasje: 24 mm totalavvik fra skyvedør garderobe til yttervegg i lekerom.
- Stort soverom 2. etasje: 25 mm totalavvik diagonalt gjennom rommet.
- Lekerom 30 mm avvik diagonalt gjennom rommet
- 3. etasje: 20 mm totalavvik diagonalt fra trapp til hjørne bak sofa.

I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Det kan forekomme avvik som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største totalavvik er målt i 1. etasje med 42 mm på gulvet og 46 mm i himlingen. Det er usikkerhet om skjevhetene skyldes opprinnelig utførelse eller andre forhold, som for eksempel setninger i bygget. Bygget er oppført i prefabrikerte elementer, noe som også kan ha betydning for skjevhetene. Skjevheter går gjennom alle etasjer, men er ikke konsekvente. Det registreres også at vegger ikke er i lodd.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

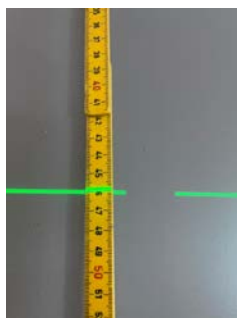
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres av fagperson eller geotekniker for å avklare årsaken til skjevhetene og om det foreligger setningsskader.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at eventuelle underliggende konstruksjonsfeil eller setningsskader kan forverres over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert brukskvalitet.

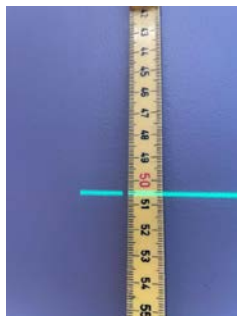
Eier opplyser å aldri ha vært plaget eller merket noe til disse skjevhetene de årene de har bodd i huset siden 2021.

Kostnadsestimatet er satt lavt, kun for å avdekke et eventuelt utbedringsbehov. En eventuell utbedring av skjevheter vil medføre en betydelig høyere kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lasermål himling



Lasermål himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og lukket ildsted i stuen. Eier informerer at innkledd stålpipeline har fått montert ventiler etter pålegg fra feietilsyn. Avvikene er lukket. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp med tette trinn og håndløper på begge sider.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Utbygger har lastet opp dokumentasjon i boligmappa.no

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det anbefales sprutsikring bak vasken.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 22 mm. (Intern måling: sluk 15,4 cm, terskel 13,2 cm)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på at høydeforskjellen mellom slukrist og dørterskel er mindre enn anbefalt, noe som gir økt risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved større vannmengder på gulvet. Regelmessig kontroll og vedlikehold av sluk og tetting anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask montert i en benkeplate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dør er målt til 7 mm, dette er noe mindre enn anbefalt. (10-15 mm er optimalt)

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har ingen direkte fuktpåvirkning ved daglig bruk. Hulltaking er ikke foretatt. Det er i stedet utført fuktmåling på overflater, uten tegn til unormale verdier. (Dette er en metode som kan ha avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.)



2. ETASJE > BAD LITE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Utbygger har lastet opp dokumentasjon i boligmappa.no

Det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen, noe som indikerer at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i henhold til plan- og bygningsloven. Det kan imidlertid ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring om alle prosedyrer er fulgt og om benyttede produkter er godkjent til formålet uten at det fremlegges dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 44 mm. Det er lokalt fall i nedsenket dusjsone.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran under klemring med ukjent utførelse. Det har vært 3.partt kontroll Uavhengig kontroll av våtrom. Dokumenter i boligmappa.no.



2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speil på vegg, veggmontert toalett med TECE innbygningssiterne og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD LITE

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Det er en 7 mm spalte under døren, noe som er mindre enn den anbefalte spalten på 10–15 mm.

2. ETASJE > BAD LITE

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i lekerom mot våtsone til badet.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger har lastet opp dokumentasjon i boligmappe.no

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 43 mm. Dusjsonen er nedsenket med lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling på flis ved vasken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid for gulvet dersom skaden ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at skadet flis ved vasken utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på gulvet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og svingbare dusjvegger i glass. Det er benyttet TECE innbygningssterner hvor en evt. lekkasje vil synliggjørers mellom toalettsskål og vegg.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dørrblad på 5 mm er noe mindre enn anbefalt. (10-15 mm er optimalt)

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe mot dusj.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte overflater. Vegghengt WC. Innredning med nedfelt servant og speil på vegg. Avtrekk via balansert ventilasjon. Lekkasjesensor ved gulv. Innebygget TECE-sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en visuell kontroll i rørskapet. Stoppekran synlig på vaskerommet.

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

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør og sluk av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendelse av filter.

Kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rens minimum hvert 5. år, i henhold til SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneløp, energibesparelse, redusert fare for brann og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på vaskerommet. En varmtvannsbereder har typisk en forventet levetid på 10-20 år, med rustfrie beredere som kan vare lengre, men utskifting anbefales ofte etter ca. 20 år for å unngå kostbare vannskader og høyt strømforbruk, selv om leverandørene noen ganger anbefaler 10-15 år for visse komponenter.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det svares her kun for det dagens eier har fått utført. Samsvarserklæring fra Select elektro AS for; Ny kurs til varmepumpe 29.08.2023. I boligmappe.no ligger også samsvarserklæring fra Rakkestad Ebergi as for NYBYGG ved oppføring, samt FDV på det elektriske anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG I Fuktsikring og drenering

Fuktsikring/drenering er ikke vesentlig for bygg som er utført med støpt såle på mark, da det ikke er noen grunnmur med rom under terreng.

TG I Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle mot grunnen. Oppbygging/fundamentering er ikke mulig å påvise da disse ligger under bakkenivå.

TG IJ Terrengforhold

Flatt terreng rundt boligen. Ved manglende fall fra mur kan man oppleve vannansamling på plenen. (Det er ingen boligrom under terreng)

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Radonsperre utført av Radonmannen AS. (Kilde boligmappa.no)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

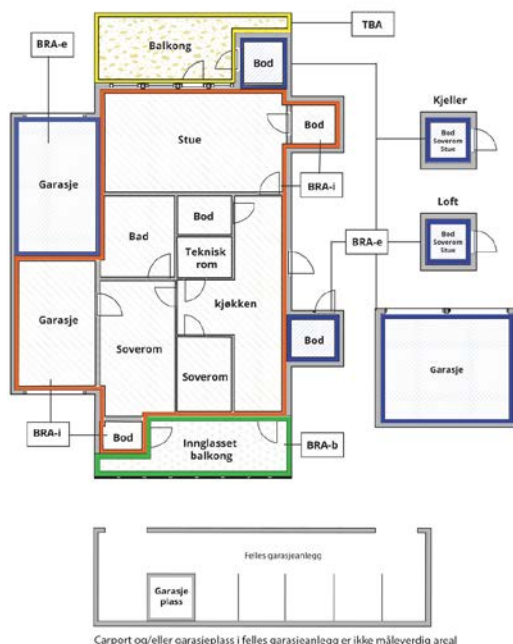
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67	6		73	22
2. Etasje	73			73	
3. Etasje	26			26	18
SUM	166	6			40
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, bod u.trapp, stue/kjøkken	Bod utvendig	
2. Etasje	Bad lite, lekerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom master, bad v/ soverom		
3. Etasje	Tv-stue		

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler, arealer er kontrollmålt i Archicad. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige iht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner iht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 30.01.2015, mottatt via meglerpakken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Håkon With Hillesund Solvang	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	8	533		4	265.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hukenbekken 14

Hjemmelshaver

Solvang Håkon With Hillesund, Solvang Sigrun
Hillesund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en slags tunløsning med spredt boligbebyggelse. Hukentunet i Asker. Nærhet til Asker sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med terrasse på bakkeplan. Snødekt på befaringsdagens.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for bygget og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter (dersom dette foreligger), dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasse generelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sigrun Hillesund Solvang

Håkon With Hillesund Solvang

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hukenbekken 14

1383 Asker

3203-8/533/0/4



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

En liten skade på en flis på badet i 2. etasje (tilknyttet hovedsoverom) etter at et vannglass falt på flisen. Flisen ligger i hjørnet i motsatt ende av badet i forhold til dusjen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vedbod i hagen satt opp av ufaglært i 2024.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1. Periodevis noen observasjoner av enkelte sølvkre/skjeggkre.

2. Tidlig vår sett enkelte sukkermaur ved verandadør.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: 1. Limfeller innkjøpt og satt ut på vaskerom, gang i 1. etasje og innebod. 2. Så ikke flere maur etter kortvarig bruk av Trinol maurlokkboks.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ulyd fra rotormotor i ventilasjonssystemet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ergotek AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rotormotor. Ingen ulyd fra ventilasjonssystemet i etterkant av dette.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice As

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe (Daikin Stylish 2 hvit) i 2023. Varmepumpen hadde sist service sommeren 2025.

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

♦ Ja

Ved tilsyn av fyringsanlegg av Asker og Bærum brann og redning den 12.01.26 ble det påpekt at stålskorstein i 3. etasje er innkledd og mangler lufteventiler ved gulv og tak. Dette ble satt inn og ordnet 21.01.26 av Peisbutikken AS

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Peisbutikken AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn lufteventiler ved tak og gulv i pipekasse i 3. etasje. Skriftlig godkjenning av seksjonsleder ved Asker og Bærum Brann og redning at det er tilstrekkelig at det settes inn lufteventiler på 275cm².

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Select Electro As

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av kurs til varmepumpe. Kurs nr 20.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ Ja

Det er kommet et planforslag for utbygging av Hukenveien 7 med småhusbebyggelse, lekeplasser og akebakke. Tilgrensende tomt av Hukenveien 7 ligger nord-øst for Hukenbekken 14. Planforslaget er lagt ut til første gangs høring/offentlig ettersyn. Mer informasjon om planforslaget og prosessen finnes på Asker kommunes nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det foreligger en tilstandsrapport av takstmann-tømrmester Thorvald C. Wahl fra da vi kjøpte huset i 2020.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Malerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Maling av huset
utvendig.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fasadeprodukter AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp terrassemarkise inkludert motor med fjernkontroll på veranda i 3. etasje, og måltilpassede Plisse Duette gardiner i stue 3. etasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Sameiermøte i Hukentunet sameie

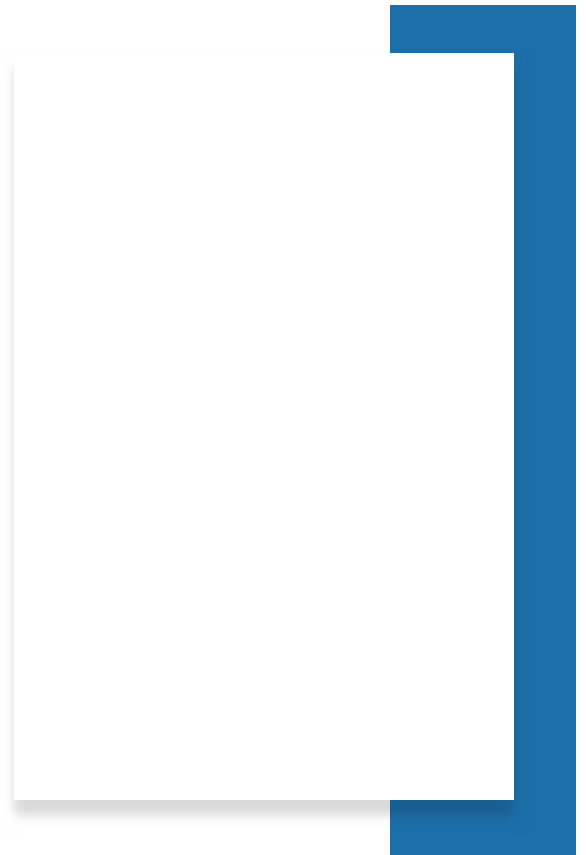
Sameiermøte 9. des 2025

Årsberetning

Hva har skjedd i året som har gått?



Hva har skjedd siden
forrige sameiermøte?



Regnskapsoversikt Hukentunet sameie

09. des 2025

Kontobevegelser 2025

Innbetalinger

Ladestrøm innbetalinger 2024	0
Husleie*	144000
TOTALT	144000

*Husleie: noe av dette er utestående, men følges opp direkte

Utbetalinger

Fortum strøm	-37071,82
Telenor TV/bredbånd	-39813,50
Måking Bakke	-23613,75
Honorar nestleder og økonomi	-8000
Honorar Styreleder	-10000
TRYG FORSIKRING	-4813
Utlegg iSekk henting (Camilla)	-2250
Utlegg gressklipper (Camilla)	-4999
Div gebyr og omkostninger	-18
TOTALT	-130579,07

Resultat: 13.420,93kr (+ladestrøm innbetalinger, ca 35000kr)



SALDO
bankkonto

På bankkonto 09.des 2025:
116567,81 kr

Estimat 2026

Innbetalinger

Felleskostnader	144000
Ladestrøm basert på innbetalinger 2024	37000
TOTALT	181000

Utbetalinger

Strømutgifter Fortum basert på 2023 + økning	-50000
Telenor	-70000
Måking Bakke	-25000
Ventistål filter	-5500
Honorar styreleder	-10000
Honorar økonomiansvarlig	-8000
Tryg forsikring	-5000
Div utlegg (dugnad, vedlikehold, o.l)	-5500
Omkostninger, gebyrer	-1000
TOTALT	-180000

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HUKENTUNET

§ 1

BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 10 boligseksjoner.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Hukentunet 8 - 26, Gnr.8 og Bnr. 533 i Asker kommune.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av enheten som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle generelle ordensregler som kan fastsettes av sameiermøtet.

Uteområdene er fordelt i henhold til utomhusplan som er en del av disse vedtekter og er målsatt av Asker kommune i forbindelse med seksjoneringen. Disse arealene er eksklusive for hver seksjon.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den øvrige seksjonen.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre bruker unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal dekke felles strøm og vedlikehold av fellesarealer og kan dekke offentlige avgifter, evtl. nedbetaling av fellesgjeld og evtl. andre utgifter sameiet bestemmer skal dekkes. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene og fastsettes av styret.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier, herunder vann- og avløpsledning samt elektrisk som berører den enkelte seksjon.

Hver seksjon må påregne at det deponeres snø på sin eiendom i forbindelse med snørydding. Dette kan uten innvendinger fra noen seksjonseier gjøres der ryddemannskap til enhver tid finner det hensiktsmessig å deponere snøen.

Utover fellesareal har hver seksjon ansvar for vedlikehold på egen eiendom.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar evtl. avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommens fellesareal. De beløp seksjonseierne evtl. skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverv og utleie av seksjoner må meldes til styret/forretningsfører for registrering.

§ 7

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7.1 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Styret er ansvarlig for innkalling.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

7.2 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.3 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8

STYRET

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer som velges av årsmøte. En seksjon kan ikke representeres ved flere enn ett medlem.

§ 9

STYRETS KOMPETANSE

Ved avgjørelser som kan tas av styret, kreves minst to tredjedels flertall. Styremøte holdes minimum to ganger i året.

§ 10

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av styret og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 11

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameieren rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 13

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., skal skje etter samlet plan for alle sameiets bygninger eller etter forutgående godkjenning av styret med tre fjerdedelers flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 14

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøte med minst tre fjerdedelers av stemmene, jmf. lov om eierseksjoner.

§ 15

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

§ 16

GJERDER

Gjerder skal ikke være høyere 90 cm, og de skal males i samme fargekode som husene til enhver tid er malt med.

§ 17

SOLSKJERMING

Markise skal være i kassett sort, farge duk 308398-120. Screen: sort kassett, farge duk 118-118 fiberglass

Utvendig solskjerming skal så langt det er mulig monteres likt og ha samme estetiske uttrykk som eksisterende solskjerming. Eventuelle avvik i plassering/montering/estetisk uttrykk fra eksisterende solskjerming skal alltid godkjennes av styret i forkant av montering.

§ 18

FRATREDELSE FRA STYRET

Medlemmer av styret sitter til de selv ønsker å fratre eller til et kvalifisert flertall ønsker at et medlem av styret skal tre til side.



Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:

AAUKE1
S15/5761

Arkivnr:

GBNR 8/533
L107563/16

Dato:

25.11.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/5761.

**8/533 Ferdigattest - Nybygg bolig
Hukenbekken 12 og 14 Tiltakshaver: Sepekto Eiendom as**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.11.2016, samt tilsynsrapport datert 25.11.2016.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Ramsfjell Arkitekter AS, Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO

Kopi:
Sepekto Eiendom as, Capralhaugen 86, 1358 JAR

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 533, Seksjonsnr 4	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1001 Hogstad
Veiadresse:	Hukenbekken 14, gatenr 1640	Valgkrets:	8 Solvang
(fra bruksenhet)	1383 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.11.2016	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	265,5 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	173/1 622
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	1 077,7 kvm
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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/8/533	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/8/533/0/1	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/2	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/3	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/4	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/5	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/6	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/7	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/8	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/9	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/533	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/8/533/0/1	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/2	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/3	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/4	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/5	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/6	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/7	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/8	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/9	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.11.2016	Avgiver	3203/8/533	-2 500,8
	Matrikkelført:	07.11.2016	Berørt	3203/4/2	0,0
			Berørt	3203/4/95	0,0
			Berørt	3203/8/102	0,0
			Berørt	3203/8/544	0,0
			Mottaker	3203/8/533/0/1	286,1
			Mottaker	3203/8/533/0/2	264,3
			Mottaker	3203/8/533/0/3	224,9
			Mottaker	3203/8/533/0/4	265,5
			Mottaker	3203/8/533/0/5	247,1
			Mottaker	3203/8/533/0/6	232,5
			Mottaker	3203/8/533/0/7	292,0
			Mottaker	3203/8/533/0/8	240,9
			Mottaker	3203/8/533/0/9	246,8
			Mottaker	3203/8/533/0/10	200,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hukenbekken 14	Bolig	174,5	Kjøkken	7	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	79,6	Rammetillatelse:	15.10.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	174,5	Igangset.till.:	08.12.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.11.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	174,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300523902			Antall etasjer:	3

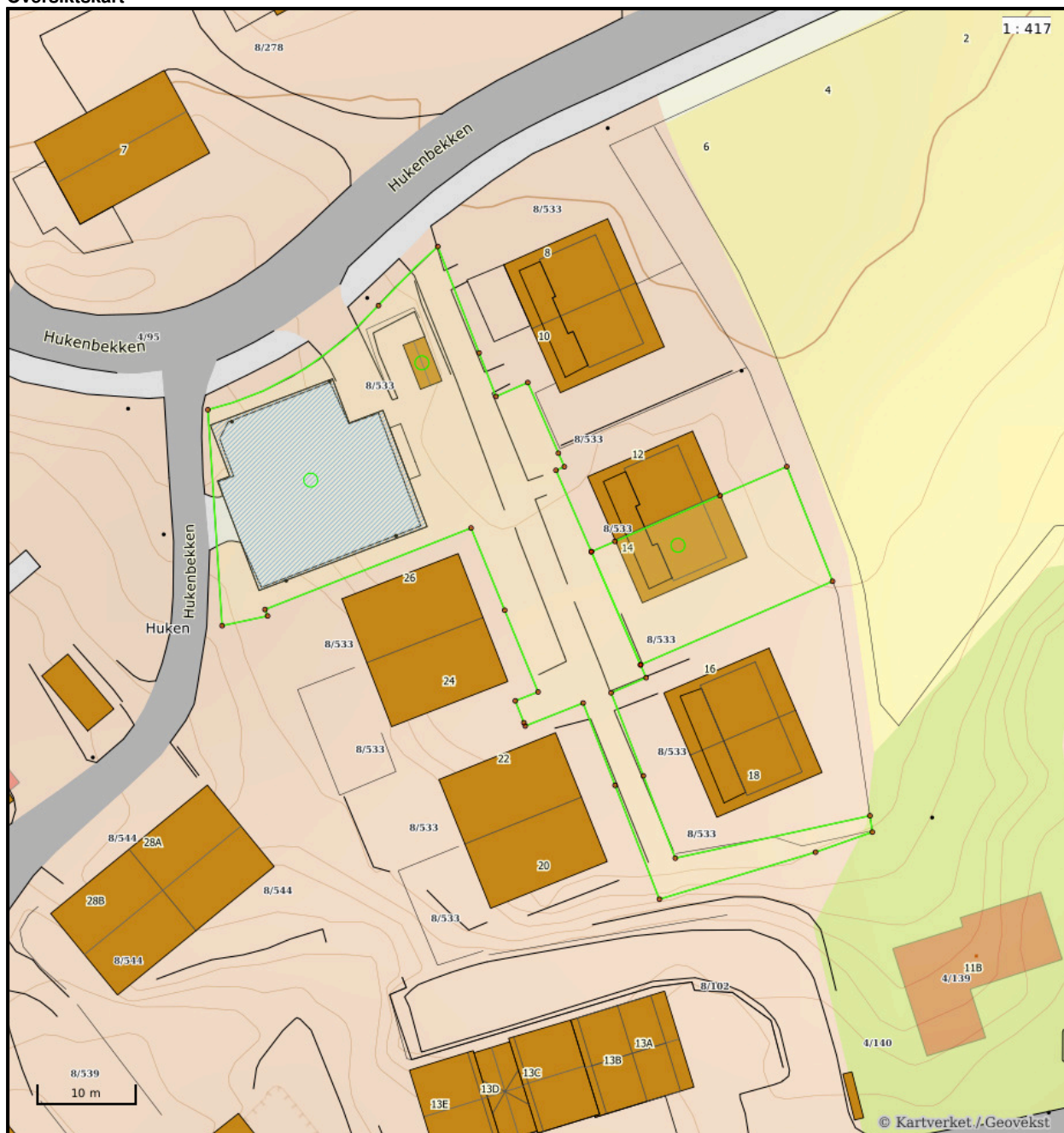
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		74,0		74,0				
H02			74,0		74,0				
H03			26,5		26,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

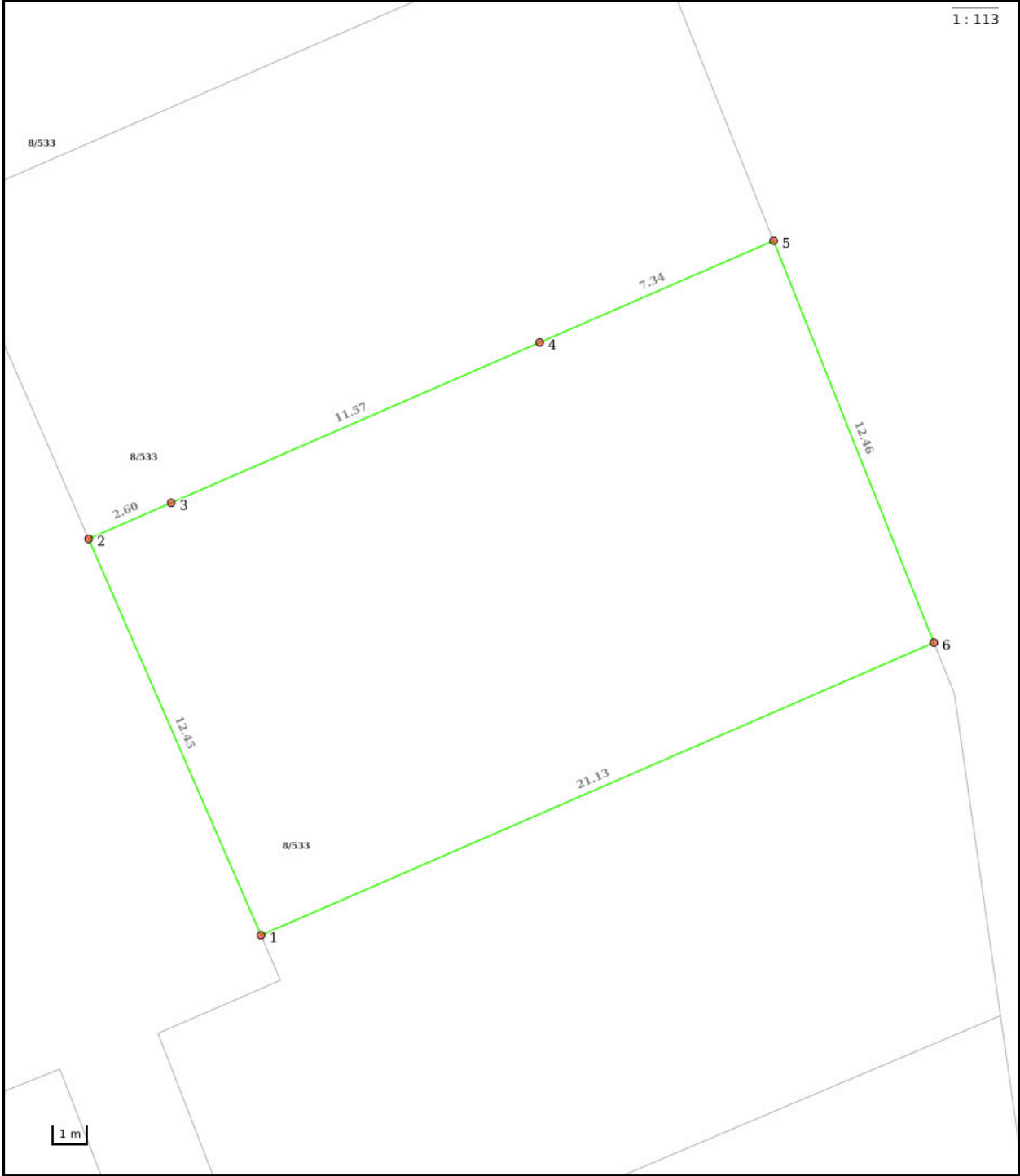
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

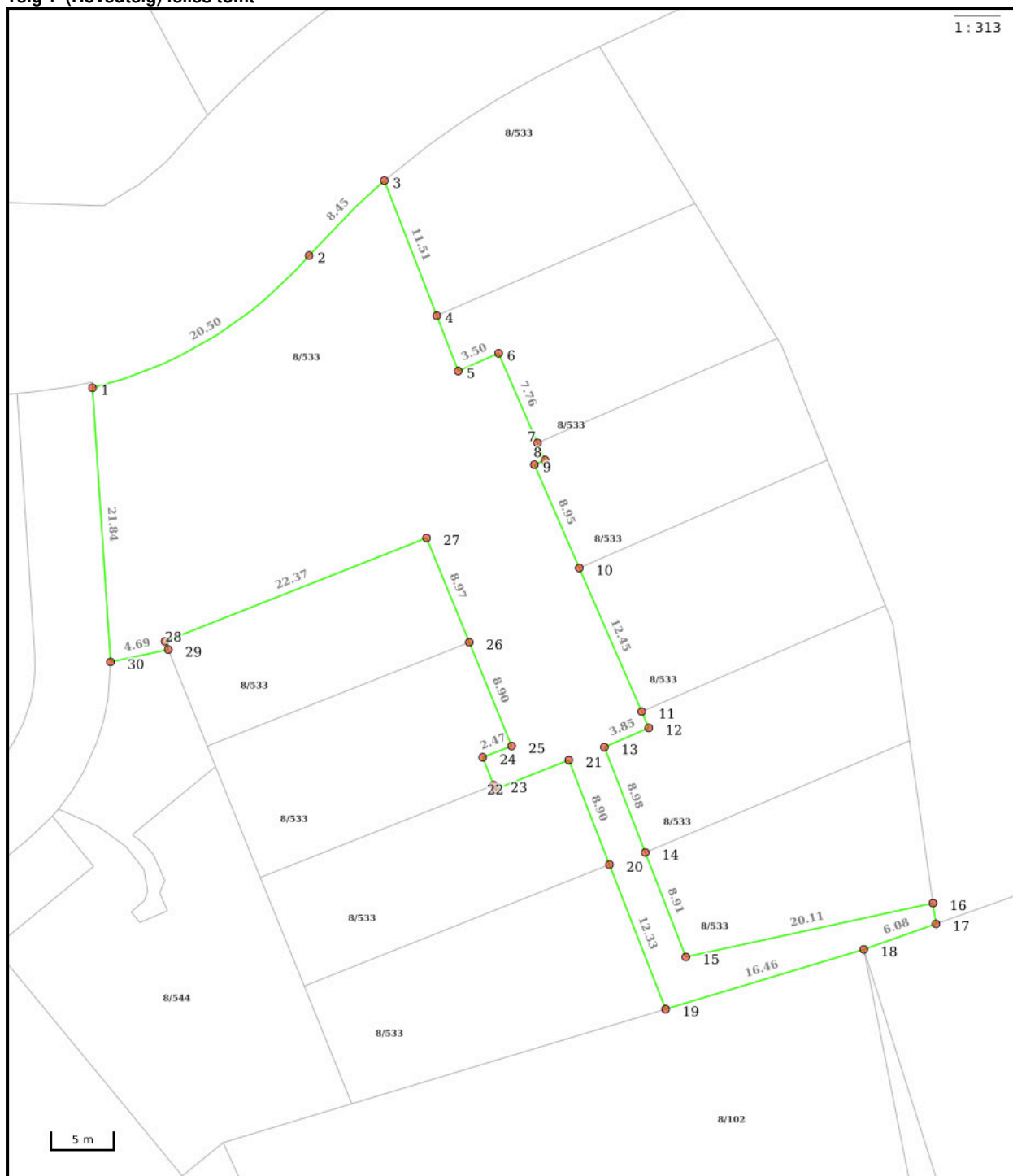
Areal og koordinater

Areal: 265,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 096,35	579 441,23	12,45m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 634 107,27	579 435,25	2,60m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 634 108,52	579 437,53	11,57m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 634 114,07	579 447,68	7,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 634 117,60	579 454,12	12,46m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 106,49	579 459,77	21,13m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 077,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 118,03	579 395,41	20,50m	Terrengmålt	10	-33,00	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 634 130,05	579 411,61	8,45m	Terrengmålt	10	60,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 634 136,52	579 417,03	11,51m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 634 126,21	579 422,15	4,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 634 121,99	579 424,25	3,50m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 123,68	579 427,32	7,76m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 634 116,87	579 431,04	1,49m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 634 115,56	579 431,76	0,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 115,12	579 430,96	8,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 107,27	579 435,25	12,45m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 634 096,35	579 441,23	1,41m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 634 095,11	579 441,91	3,85m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 634 093,26	579 438,53	8,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 085,22	579 442,52	8,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
15	6 634 077,24	579 446,49	20,11m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 634 083,28	579 465,67	1,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 634 081,66	579 466,05	6,08m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 634 079,12	579 460,53	16,46m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 634 072,97	579 445,26	12,33m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 634 084,01	579 439,77	8,90m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 634 091,98	579 435,81	6,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
22	6 634 089,15	579 430,20	0,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 634 089,46	579 430,04	2,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 634 091,58	579 428,97	2,47m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 634 092,69	579 431,18	8,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
26	6 634 100,59	579 427,08	8,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 634 108,55	579 422,95	22,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 634 098,47	579 402,98	0,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 634 097,85	579 403,30	4,69m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 634 096,46	579 398,82	21,84m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 10.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	533	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hukenbekken 14, 1383 ASKER								

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

Det tas forbehold om 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.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 3 579 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 579 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 576 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

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	022037H
Navn	Huken gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/1031/37H_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 170 m ²
	Formål Felles grøntareal
	Feltnavn FG
	Delareal 2 949 m ²
	Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn B2
	Delareal 423 m ²
	Formål Felles parkeringsplass
	Feltnavn FP
	Delareal 25 m ²
	Formål Annen veigrunn
	Feltnavn AV
	Delareal 9 m ²
	Formål Felles avkjørsel



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 10.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	533	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hukenbekken 14, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 500,93 kr
Feiing	244,50 kr
Renovasjon	5 227,80 kr
Vann	7 081,20 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 10.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	8	Bnr:	533	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Huknebekken 14, 1383 ASKER						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 10.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	8	Bnr:	533	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Hukenbekken 14, 1383 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

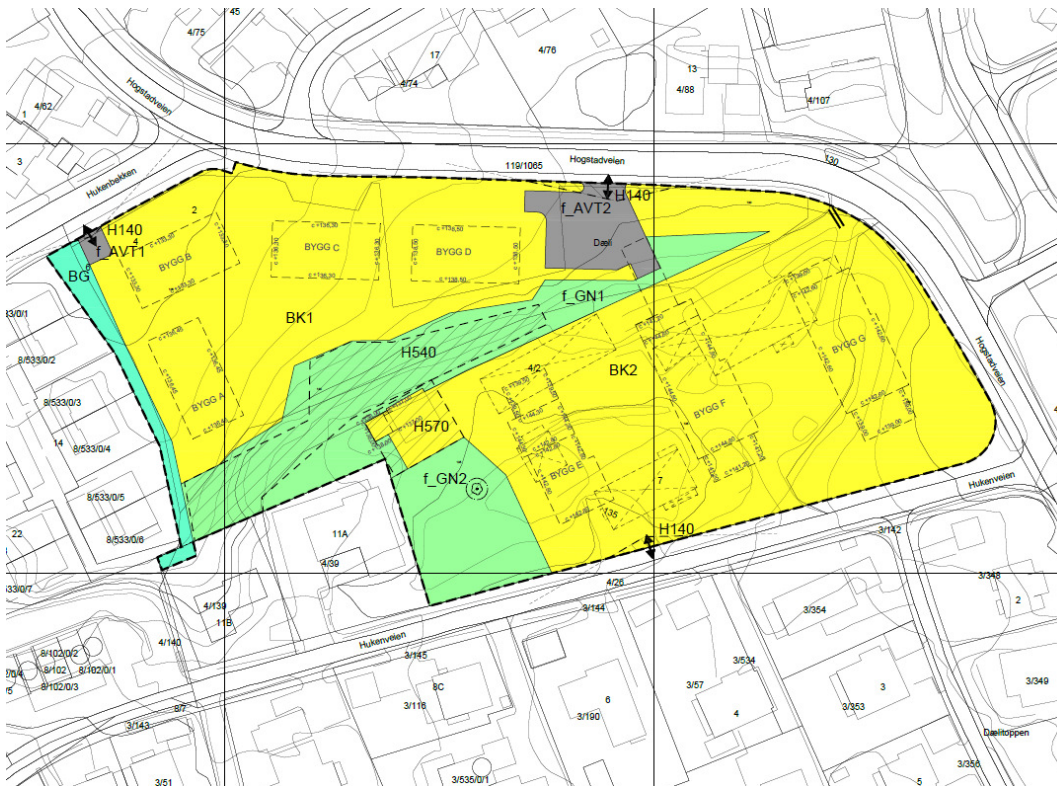
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Forslag til Detaljregulering for Hukenveien 7, gnr/bnr 4/2, Dæli gård, Plan-id 202520



Oversiktskart som viser avgrensning av planområdet for Hukenveien 7, gnr/bnr 4/2, Dæli gård, Plan-id 202520 i målestokk ca 1:2000

Forslagsstiller: 4B Arkitekter AS

Oppdragsgiver: Oxer Eiendom v/Camana AS

Fakturamottaker: Camana AS, Postboks 420, 1371 Asker

Utarbeidet dato: 30.09.2025

Innholdsfortegnelse

1	SAKSOPPLYSNINGER	4
1.1	Bakgrunn for saken	4
1.2	Planstatus og rammer	4
1.2.1	Nasjonale og regionale rammer og føringer	4
1.2.2	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)	5
1.2.3	Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)	6
1.2.4	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	6
1.2.5	Kommuneplan	6
1.2.6	Kommunedelplan	7
1.2.7	Reguleringsmessig status	7
1.2.8	Sykelstrategi, Energi- og klimaplan for Asker	7
1.2.9	Temaplan vann og vannmiljø	8
1.2.10	Temaplan samferdsel og mobilitet	8
1.2.11	Temaplan bærekraftig boligutvikling	9
1.2.12	Temaplan handling mot klimaendringer	9
1.2.13	Temaplan naturmangfold	9
1.2.14	Skolekapasitet	10
1.3	Beskrivelse av planområdet	10
1.3.1	Eierforhold	11
1.3.2	Avgrensning, tilstøtende arealer	11
1.3.3	Eksisterende bebyggelse	12
1.3.4	Kulturminner	13
1.3.5	Naturmangfold	14
1.3.6	Andre vernehensyn	15
1.3.7	Topografi, vegetasjon, solforhold	16
1.3.8	Trafikkforhold, samferdsel	17
1.3.9	Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)	17
1.3.10	Forhold knyttet til fare og sikkerhet	17
1.3.11	Landbruk	18
1.3.12	Teknisk infrastruktur	18
1.4	Beskrivelse av planforslaget	19
1.4.1	Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.	19
1.4.2	Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)	20
1.4.3	Riving av eksisterende gårdsbebyggelse	20
1.4.4	Atkomst og trafikk løsninger	20
1.4.5	Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv)	21
1.4.6	Bokvalitet, leilighetsfordeling	24
1.4.7	Grønnstruktur og uteoppholdsarealer	24
1.4.8	Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap)	25
1.4.9	Estetikk og terrengtilpasning	28
1.4.10	Universell utforming / tilgjengelighet for alle	28
1.4.11	Teknisk infrastruktur	29
1.4.12	Renovasjon	29
1.4.13	Tilkomst og redning brannvesen	29
1.4.14	Rekkefølgekrav	29
2	ANALYSER OG UTREDNINGER	30
2.1.1	Stedsanalyse	30
2.1.2	Transport- og mobilitetsplan	31

2.1.3	Matjordplan	31
2.1.4	OV og VA-plan	31
2.1.5	ROS-analyse	32
2.1.6	Landskapsbeskrivelse	32
2.1.7	Registrering av naturmangfold	33
2.1.8	Energiplan	33
2.1.9	Klimagassberegning	33
2.1.10	Miljøprogram	33
2.1.11	Miljøoppfølgingsplan MOP	33
2.1.12	Grunnforhold, områdestabilitet	34
2.1.13	Arkeologisk registrering	34
2.1.14	Renovasjonsteknisk plan	34
3	KONSEKVENSER	34
3.1	Estetiske og miljømessige konsekvenser	34
3.2	Konsekvenser for barn og unge	35
3.3	Universell utforming og tilgjengelighet for alle	35
3.4	Energi og klima	36
3.5	Matjord	36
3.6	Andre konsekvenser	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.7	Konsekvensutredning	36
3.8	Risiko- og sårbarhetsanalyse	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4	MEDVIRKNING	36
4.1	Kunngjøring og varsling	36
4.2	Forhåndsuttalelser	37
4.2.1	Liste over innkomne forhåndsuttalelser	37
4.2.2	Resymé av innkomne forhåndsuttalelser og forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4.3	Medvirkningsmøte	37
5	DOKUMENTASJONSKRAV	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Eksisterende aktivitet på Dæli gård (hestestall for 4 leieforhold, ulike lagre, garasjer, kontor- og boligutleie o.a) er planlagt avviklet. Planområdet foreslås derfor regulert for å legge til rette for nytt boligprosjekt med ca 60 leiligheter fordelt på 7 lavblokker i 2-3 etasjer, samt bevaring av Nansens skrivestue og eksisterende grønndrag sentralt på tomten. Eksisterende bebyggelse rives. Intensjonen er å skape et attraktivt boligområde med romslige, bilfrie uteområder, gode naturkvaliteter og attraktive boliger hvor Nansens skrivestue inngår som et felleshus for beboerne og naboer.

1.2 Planstatus og rammer

1.2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt 20. juni 2023:

- Planlegging skal fremme bærekraftig utvikling. Plan- og bygningsloven har bærekraftig utvikling som hovedformål, og har stor betydning for blant annet jordvern, naturmangfold, klima, kulturmiljø og samfunnsutvikling.
- Norge har sluttet seg til 2030-agendaen med 17 mål for å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Denne er oppdelt i fem overordnede prinsipper; sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, samfunnssikkerhet og beredskap og samarbeid for å nå målene.
- Sosial bærekraft: Samfunns- og arealplanleggingen skal sikre fysiske omgivelser og sosiale arenaer som er varierte, inkluderende og varige, med tilgang til nødvendige tjenester for alle deler av befolkningen. Attraktive og godt planlagte omgivelser, tilgang til natur og varierte tilbud og møteplasser for alle aldersgrupper er viktig for identitet, folkehelse og miljø. Det er viktig at boliger bygges med gode kvaliteter, og at boligtilbudet er variert nok til å dekke ulike behov i befolkningen og bidrar til mangfoldige nabolag. Større vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming av bygg og utearealer kan gi mer funksjonelle løsninger som bidrar til økt bærekraft, verdiskaping og trivsel. I dialogen mellom kommuner og utbyggere er det et viktig tema hvordan arkitekturen kan bidra til gode bomiljøer, folkehelse, og at klima- og miljømålene nås. Natur- og kulturmiljø er ressurser som bidrar til ivaretagelse av naturmangfold, overvannshåndtering, aktivitet, helse, trivsel m.m.
- Økonomisk bærekraft: Det legges til rette for boliger med effektiv og bærekraftig energibruk.

- Miljømessig bærekraft: Hensyn til naturmangfold, omstilling til et klimarobust lavutslippssamfunn og redusert nedbygging av skog er viktig. Legge til rette for redusert bilbruk og flere reiser som kollektivtrafikk, sykkel og gange. Planprosessen kan bidra til å identifisere viktig naturmangfold og økologiske sammenhenger. Fortetting og transformasjon av eksisterende bolig- og næringsområder vurderes før nye større utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Viktig naturmangfold, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturmiljø og landskap kartlegges og sikres i planleggingen. Samfunns- og arealplanleggingen samordnes med planlegging av vannforsyning og avløp, herunder overvannshåndtering og vurdering av naturbaserte løsninger.
- Samfunnssikkerhet og beredskap: ROS-analyse skal inngå i planleggingen. Arealbruk planlegges slik at overvann og fare knyttet til flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare håndteres forsvarlig. Bevaring og restaurering av naturområder, eller etablering av naturbaserte løsninger, vurderes for å tilpasse samfunnet til klimaendringene
- Samarbeid: Private reguleringsplanforslag behandles effektivt og det sikres god plankvalitet gjennom en aktiv dialog med forslagsstiller underveis i planprosessen. Det legges til rette for medvirkning og involvering av aktuelle parter og interesser tidlig i planprosessene, også i private planforslag. Digitale medvirkningsløsninger tas i bruk. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, eller som ikke kan benytte digitale løsninger, sikres muligheter for medvirkning på annen måte. Berørte myndigheter gir tidlige og tydelige signaler om viktige interesser og hensyn i kommunale planprosesser.

1.2.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger. I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå arealeffektivitet, begrense transportbehov og legge til rette for kollektiv, gang og sykkel. Bevare natur, deriblant styrket jordvern. Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av

matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål. Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse, med gode bomiljøer for alle. Kulturmiljø skal vurderes som ressurs i by- og stedsutvikling. Byer og steders særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas. Det skal legges vekt på kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder.

1.2.3 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Skal sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen. Skal bidra til at Norge når sine nasjonale klimamål, livsgrunnlag og naturmangfold sikres, forsyningssikkerhet for energi opprettholdes, samfunn og økosystemer forberedes på og tilpasses klimaendringer, miljømål sees i sammenheng, stat, fylkeskommune og kommuner får klargjort sine roller og ansvar, kommune og fylkeskommune prioriterer klima- og energihensyn. Virkemidler vil være arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslipp, effektiv og fleksibel energibruk, energieffektivisering, utbygging av fornybar energi, sirkulær økonomi, samfunn og økosystemer forbereder på og tilpasses et klima i endring. Kommunene skal innarbeide ambisiøse og konkrete mål med tilhørende tiltak og virkemidler både i egen virksomhet og innen sitt geografiske område, evaluere, legge til rette for medvirkning. Fokus på at arealplanlegging kan legge til rette for utslippsfrie, energi- og ressurseffektive løsninger. Unngå nedbygging av karbonrike områder som myr, våtmark og skog. Planbeskrivelsen og saksframlegg skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivarettatt.

1.2.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med barn og unges behov. Videre ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandling etter PBL. Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet: Arealer og anlegg som skal brukes til barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egnet for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

1.2.5 Kommuneplan

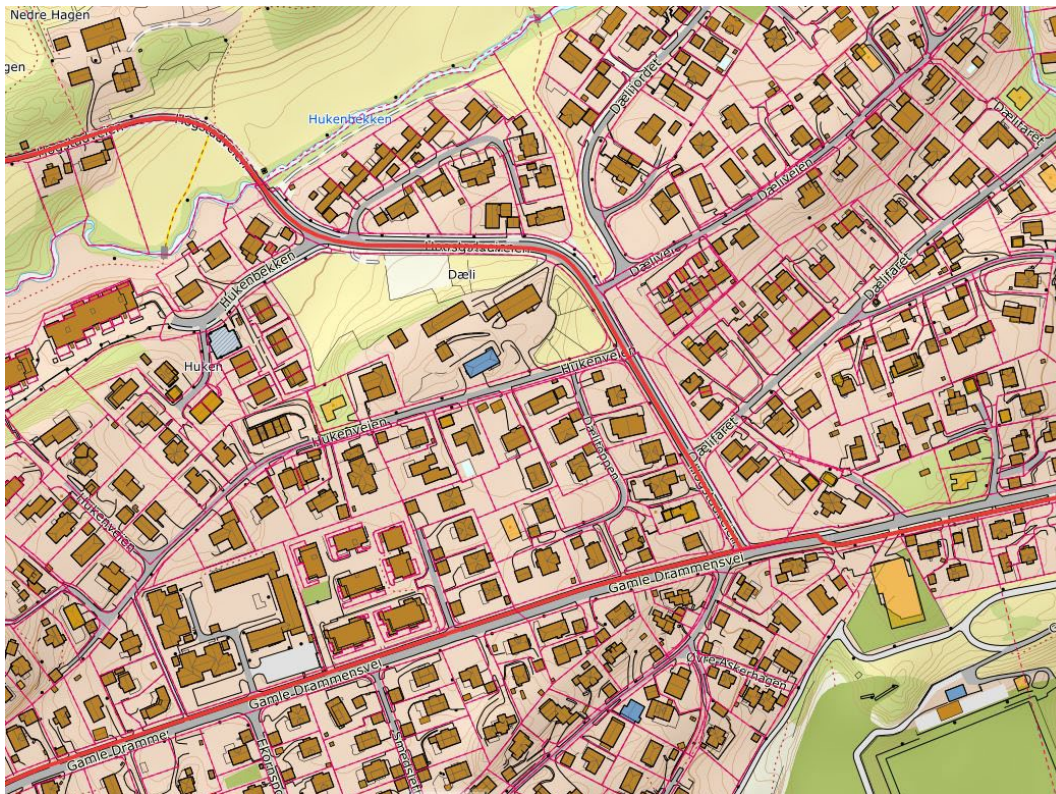
Tomten er omfattet av kommuneplanen for Asker 2023-2035, med tilhørende Boligbyggeprogram. Nordre del mot Hogstadveien er i kommuneplanen avsatt til felt ÅN1, som i boligbyggeprogrammet er skissert som en utbygging med

1.2.6 Kommunedelplan

1.2.7 Reguleringsmessig status

1.2.8 Sykkelstrategi

7



1.2.11 Temaplan bærekraftig boligutvikling

Planen ble vedtatt av kommunestyret 05.05.2024, og skal bidra til at alle Askers innbyggere har en egnet bolig av god kvalitet, i et trygt og godt bomiljø. En bærekraftig boligutvikling skal bidra til bedre folkehelse, gode levevilkår, inkludering, mangfold og et robust næringsliv. Kommunen er tydelige på at det må arbeides målrettet for at eldre skal kunne bo lengst mulig hjemme. Det blir flere eldre, og antall personer per husholdning synker. Dagens fordeling mellom eneboliger og leiligheter viser en ubalanse i boligtilbudet; det er behov for flere leiligheter i kommunen. Kommunens målsetting for boligtypefordeling er 20% eneboliger, 20% konsentrert småhusbebyggelse og 60% blokkbebyggelse. Boligpolitikken bygger videre på kommuneplanens mål om å utvikle kommunen rundt tettstedene. I kommunens behandling av nye planer skal det vektlegges

- Folkehelse og sosial bærekraft
- Innvandring og mangfold
- Hensyn til barn og unge
- Hensyn til klima, miljø og naturmangfold

Temaplanen viser til 4 innsatsområder, med utfyllende beskrivelser av mål og strategier:

- Gode og varierte boliger
- Bærekraftig nabolag
- Samarbeid og utvikling
- Offensiv bruk av virkemidler

Temaplanen beskriver videre virkningene av planen knyttet opp mot de tre bærekraftsdimensjonene økonomiske, miljømessige og sosiale forhold.

1.2.12 Temaplan handling mot klimaendringer

Planen ble vedtatt av kommunestyret 15.06.2021. De fire største bidragsyterne til kommunens klimagassutslipp (mat, strømforbruk, forbruksmateriell og indirekte utslipp fra transport og reise innenfor kommunegrensen) er indirekte utslipp, dvs utslipp fra andre steder i verden. Først på femteplass finnes veitrafikk, som er det direkte klimagassutslippet fra veitrafikk innenfor Asker kommunes grenser. For å få et riktig bilde må flere indirekte utslipp fra det offentlige og næringslivet medtas, da særlig utslipp fra byggebransjen. Asker har mål om å redusere klimagassutslipp for direkte utslipp med 56% innen 2025 og 67% innen 2030. Planen har seks innsatsområder:

- Endring, ledelse og kommunikasjon
- Klimasmart mat
- Bærekraftig forbruk
- Fremtidsrettet bygg og anlegg
- Grønn mobilitet
- Naturen som karbomlager

En nøkkel er mer satsing på sirkulær økonomi og være bevisst på at klimatiltak kan være kostbare, men også kunne gi besparelser. Klimavennlig livsstil kan også gi noe positivt, som for eksempel bedre helse, frisk luft, mening og felleskap.

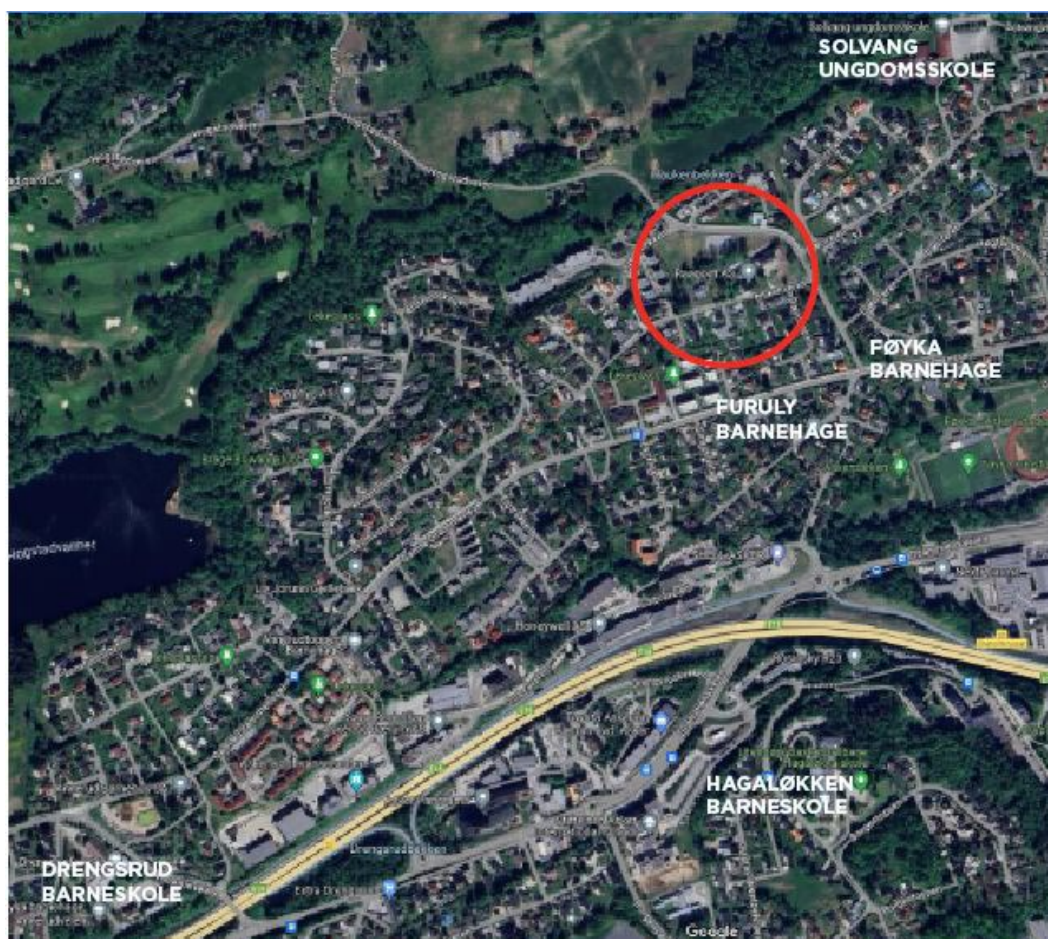
1.2.13 Temaplan naturmangfold

Planen ble vedtatt av kommunestyret 20.06.2023. Kommunene har en sentral rolle i arbeidet med å nå de nasjonale målene for naturmangfold. Intakt natur er vårt viktigste verktøy for å lagre karbon og for tilpasning til konsekvensene av pågående klimaendringer. Naturen har en egenverdi, og er viktig for opplevelser,

rekreasjon og folkehelse. Naturmangfold og artsmangfold er truet. Arealbruksendringer er den viktigste årsaken til naturtap, i tillegg til klimaendringer. Asker kommune har unikt biologisk mangfold og varierte natur- og landskapstyper. Kommunen har et nasjonalt ansvar både for å ta vare på en rekke truede naturtyper og arter som har sin hovedforekomst i kommunen. Temaplanen definerer seks innsatsområder med tilhørende strategier som beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene: Sårbare arter og naturtyper; natur i arealplanlegging; skog og kulturlandskap; livet i vann; natur og klima; forankring, kompetanseheving og samarbeid.

1.2.14 Skolekapasitet

Eiendommen ligger i Drengsrud barneskolekrets og Solvang ungdomsskolekrets. I henhold til temaplanen for barnehage og skolekapasitet for kommunen 2021-2033 er det god barneskolekapasitet i kommunen. Det samme sies det om ungdomsskolekapasitet, selv om dette slår ulikt ut på de enkelte skolene. Føyka barnehage ble nettopp åpnet høsten 2025.



Skoler og barnehager, tomten vist med rød ring

1.3 Beskrivelse av planområdet

1.3.1 Eierforhold

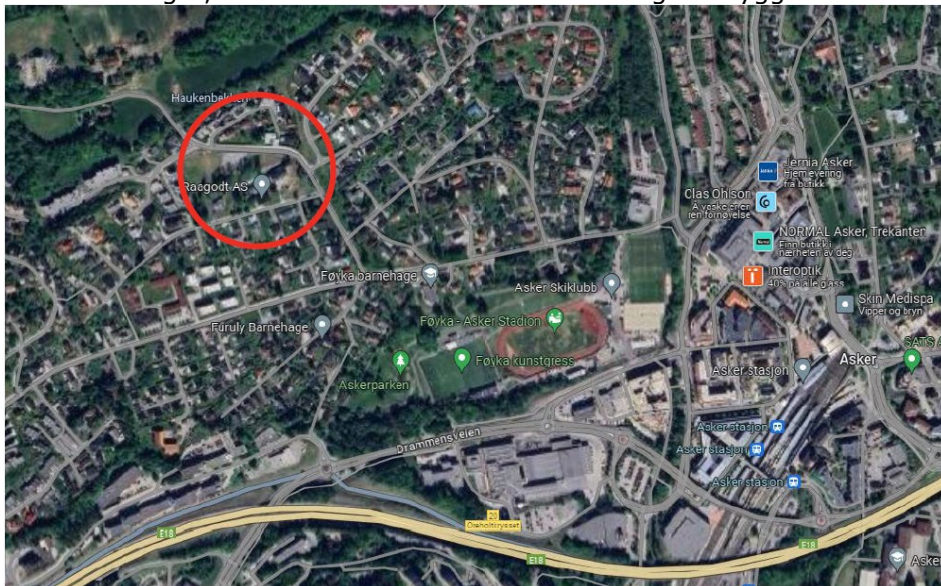
Grunneier er p.t. Mads Mulelid Sandbækken. Det er inngått opsjonssjonsavtale mellom ham og OXER Eiendom om salg.

1.3.2 Avgrensning, tilstøtende arealer

Planområdet utgjør ca 15 daa, og ligger ca 1 km fra Asker stasjon. Det vil si at området er nokså sentrumsnært for både gange og sykkel.

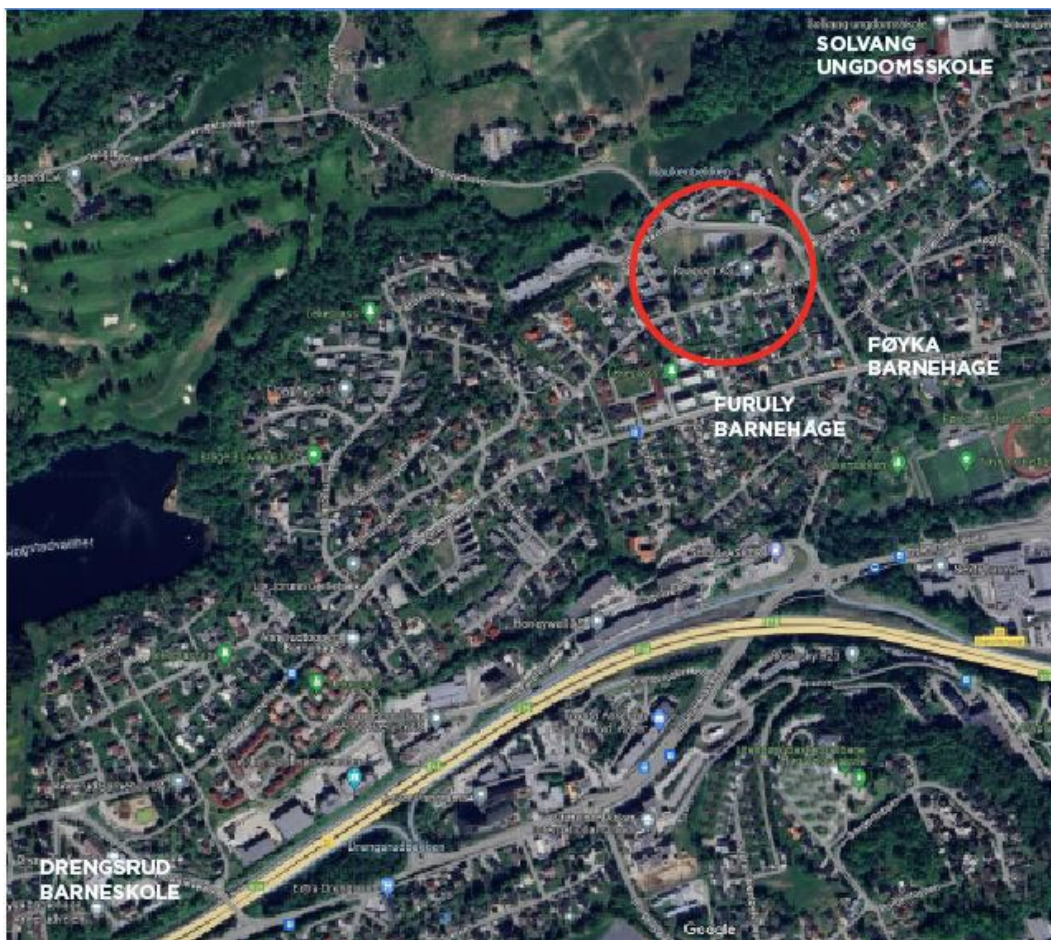
Planområdet er avgrenset av Hukenveien i syd, eksisterende boligbebyggelse i Hukenveien i vest og Hukenbekken og Hogstadveien i nord og øst.

Omkringliggende bebyggelse på tilstøtende arealer er eneboliger og tomannsboliger, innerst i Hukenbekken er det leilighetsbygg.



Nærmeste matbutikk ligger ved krysset Gamle Drammensvei og Semsveien ca 800 m fra eiendommen eller 12 minutters gange. Føyka barnehage og Furuly Barnehage ligger innen 5 minutters gange fra tomten. Drengsrud barneskole ligger i sørvest for tomten, 26 minutters gange.

Solvang Ungdomsskole ligger 8 minutters gange mot nordøst, og har skolevei gjennom boligområder.



Rød ring er tomten, blå buss-symboler er offentlig kommunikasjon

Det er ca 9 minutters gange (700m) til Hagaløkka bussholdeplass, derfra går det buss til holdeplass Drengsrud skole hvorfra det er 7 minutter eller 450m å gå. Det er ca 10 min å sykle via Gamle Drammensvei. (1,8 km).

1.3.3 Eksisterende bebyggelse, Dæli gård

Eksisterende bebyggelse og dagens bruk vises på illustrasjon under. Gårdstunet på eiendommen er ikke registrert med høy verneverdi. Det er ikke gårdsdrift på eiendommen, eksisterende bygg benyttes hovedsakelig som utleielokaler, samt noe privat bruk.



Dagens bebyggelse på tomten

Bygg 1:

Nansen Skrivestue (Privat bruk)

Bygg 2:

Møbelsnekker, Blikkenslager

Garasje lager til Elektrikerfirma

Garasje lager til Branntek (alarmsystemer og div)

Møterom (Privat bruk)

Garasje til traktor og annet (Privat Bruk)

Bygg 3:

Kjeller lager til div (Privat Bruk)

Uisolert garasje med port (Privat bruk)

Bygg 4:

Hestestall med 4 leieforhold

Lagerrom til Byggmester

Div lagring av eget (Privat bruk)

Bygg 5:

Leilighet ca 100 kvm - 2 stk leieboere

Leilighet ca 60 kvm - 1 stk leieboer

Kiropraktor, Naprapat, Kontor anleggsfirma, Kontor brannvarslingsfirma, Kontor som søker ny leietaker, Kontorrom (Privat bruk)

Smoothie Firma som leverer til lokale bakere

1.3.4 Kulturminner

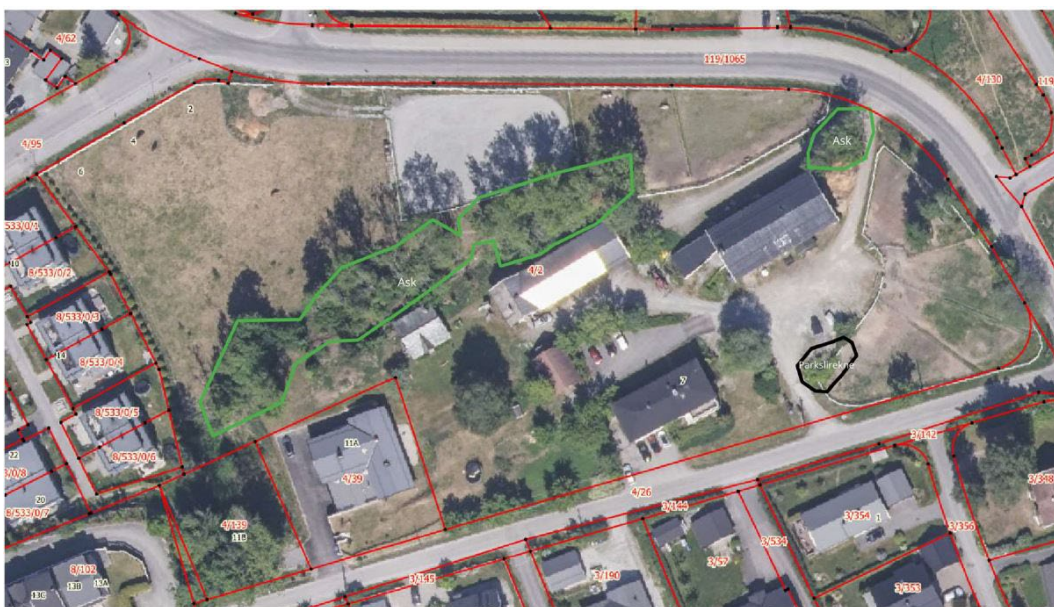
Nansens skrivestue ligger på tomten, denne skal bevares.



Nansens skrivestue

1.3.5 Naturmangfold

Biofokus har utført naturfaglig vurdering på tomten og utarbeidet rapport. Det er ikke påvist naturtyper som skal avgrenses eller verdisettes. Parkslirekre forekommer, og bør bekjempes. Rødlistet ask og alm er påvist i naturområdet sentralt og øst på tomten. I korte trekk anbefaler Biofokus at grønnstruktur sentralt og øst på tomten bør prioriteres ivare tatt ved en eventuell utbygging. Forekomst av parkslirekne bør bekjempes.



Figur 4. Flyfoto over undersøkelsesområdet med eiendomsgrenser (rødt), avgrenset grønnstruktur (grønn) og forekomsten av parkslirekne (svart).



Skogholt sett fra Hogstadveien

1.3.6 Andre vernehensyn

En stor bjerk sør for Nansens skrivestue bør bevares som en del av kulturmiljøet.



1.3.7 Topografi, vegetasjon, solforhold

Tomten ligger på et høydedrag og faller ned mot omkringliggende bebyggelse og terreng. Dette gir gode solforhold og vid utsikt i alle retninger. Det er et grøntdrag langs terrenygryggen sentralt gjennom tomten. Grøntstrukturen bør prioriteres ivarettatt og videreført.

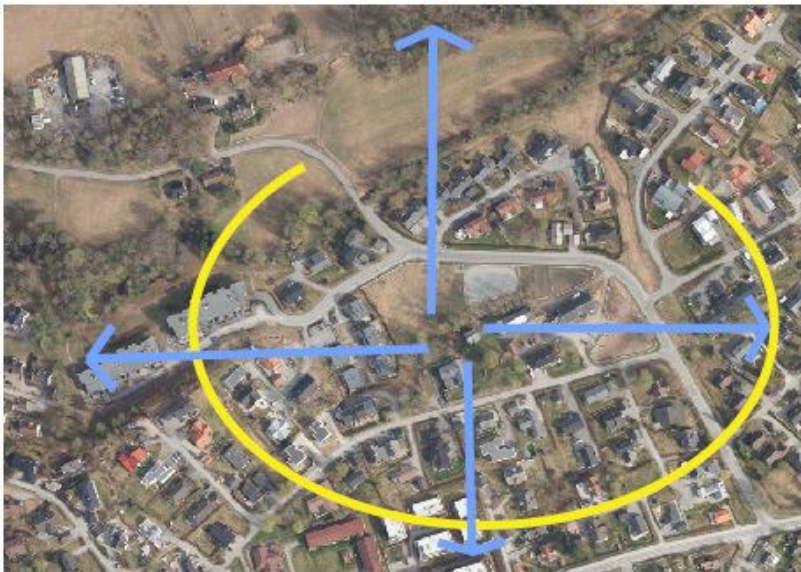
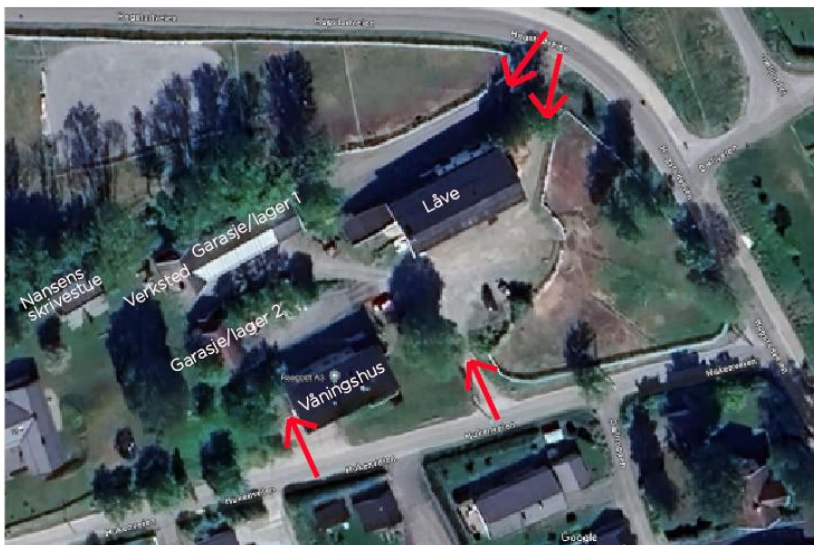


Diagram sol og utsyn

1.3.8 Trafikkforhold, samferdsel

Eksisterende kommunale veier er vurdert å ha tilstrekkelig kapasitet. Det er i dag avkjørsler fra Hogstadveien og Hukenveien. Begge disse veien er mye benyttet til skolevei (både til barneskole og ungdomsskole).



Eksisterende avkjørsler

Eiendommen ligger nord for «nullvekstlinjen» hvor det forutsettes at vekst i befolkningen og arbeidsplasser ikke genererer økt personbilbruk. Det økte transportbehovet skal i all hovedsak løses gjennom kollektivtransport, sykkel og gange.

1.3.9 Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)

Basert på beregnet støysone (2022) ligger eiendommen i et område med støynivå under 55dB. Tomten er ikke utsatt for luftforurensning. Det er ingen spesielle klimatiske utfordringer på tomten.

1.3.10 Forhold knyttet til fare og sikkerhet

Innenfor eiendommen er det registrert løsmassetype 43 (Hav-, fjord- og strandavsetning), usammenhengende eller tynt over berggrunn. Det anbefales å gjøre grunnundersøkelser.



Kart over mulig marin leire

1.3.11 Landbruk

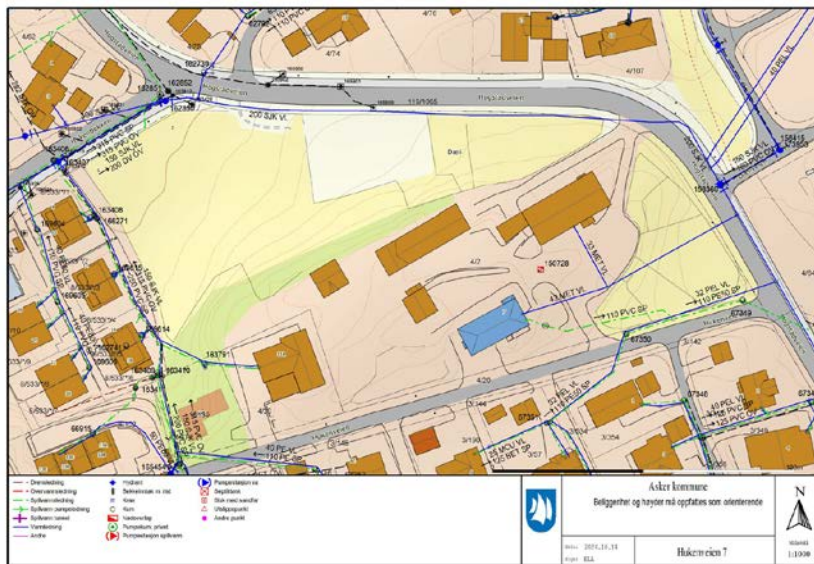
Eiendommen er et tidligere gårdsbruk. Eiendommen er uregulert og har de siste 20 årene vært brukt til beite og oppstalling av hest. På søndre del av tomten ligger eksisterende gårdsbebyggelse, som de senere tiår er benyttet til kontor- og lagerutleie, leiestaller og noe verksted- og servicevirksomhet. Her har det ikke vært dyrket mark, men sydøstre deler av denne delen har vært benyttet til beite..

1.3.12 Teknisk infrastruktur

Det går flomveier inntil tomten som må ivaretas. Hukenbekken ligger nord for planområdet. Anleggsvann fra byggegrøp må håndteres slik at det ikke blir avrenning av forurenset overvann til bekken. En liten del av tomten i nordvestre hjørne ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom, men tomten blir marginalt berørt av aktsomhetssonen. Vannstanden (fra Hukenbekken) må stige med 3,8m før vann når kanten av planområdet. Det må tas hensyn til at kapasitet blir ivaretatt også ved utbygging – f.eks. ved heving av terreng ved nedkjøring til kjellere.



Kommunens ledningskart viser vann-, overvanns- og spillvannsledning på boligprosjektet Huknebekken 8-26 (fra 2017) på naboeiendommen vest for tomten, disse må hensyntas.



1.4 Beskrivelse av planforslaget

1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.

Planforslaget legger til rette for lavblokker på 2-3 etasjer, med underliggende

parkeringskjellere. Grøntdraget sentralt på tomten beholdes og videreføres, og deler bebyggelsen i to felt. Nansens skrivebue bevares, den tenkes benyttet til fellesfunksjoner og er integrert i grøntstrukturen på tomten.

1.4.1.1 Illustrasjonsplan



Illustrasjonsplan

1.4.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)

Tomtens areal er 15 283 m². Tomten reguleres til boligformål, grøntareal, innkjøring, parkeringskjeller under bakken og hensynssone bevaring landskap (flomvei) og kulturmiljø, bevaring tre og ny tursti. Samlet BRA for ny boligbebyggelse over bakken er 7070 m². Nansens skrivebue (eksisterende) har BRA ca 40 m², tilbygg til denne kan bli maks 30 m² BRA. Dette gir samlet ny BRA på 7100 m².

1.4.3 Riving av eksisterende gårdsbebyggelse, Dæli gård

Eksisterende gårdsbebyggelse på søndre del forutsettes revet for å gi plass til ny boligbebyggelse. Ny parkeringskjeller og bygg E søkes plassert i tilnærmet eksisterende fotavtrykk fra hhv låve/verksted og våningshuset, dette for å redusere nye terrenginngrep på tomten. Det er utarbeidet kulturminnefaglig vurdering av eksisterende gårdsbebyggelse. Vurderingen konkluderer med at det på Dæli gård verken foreligger nasjonale, personhistoriske eller bygningshistoriske verdier. Dæli gård har kun en begrenset lokalhistorisk verdi, fordi den tidligere har vært en del av gårdslandskapet som en gang preget området. Kulturminnefaglig vurdering er sendt Akershus Fylkeskommune.

1.4.4 Atkomst og trafikkkløsninger

Det er gangadkomst fra Hukenbekken i nordvest, fra Hogstadveien øst for bygg D og fra Hukenveien i sør. Vest på tomten, langs tomtegrensen til Hukenbekken Sameie, etableres ny gangsti gjennom planområdet mellom Hukenbekken og Hukenveien. I tillegg etableres gangforbindelser på kryss og tvers gjennom uteoppholdsarealene og via skogholtet sentralt på tomten, disse forbinder bebyggelsen, gir god adkomst til Nansens skrivestue og er smett gjennom tomten til omkringliggende veier. Området er bilfritt. Det er mulighet for kjørbart adkomst for utrykning/flyttebil til alle hovedinngangsdørene og event leveringer til Nansens skrivestue via internveiene, med én adkomst fra Hukenbekken og én adkomst fra Hukeveien, begge internveiene er stengt med bom. Innkjøring til nordre parkeringskjeller er fra Hukenbekken i nordvest, og til søndre parkeringskjeller fra Hogstadveien i nord. Renovasjon er plassert øst for bygg D, med innkjøring fra Hogstadveien og tilstrekkelig vendehammer for renovasjonsbilen inne på området. Løsningen er avklart med renovasjonsetaten. Gjesteparkering er på terreng øst for bygg D, og inne i parkeringskjeller på felt BK2.



Landskapsplan med avkjøringer

1.4.5 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv)

Planforslaget viser leilighetsbygg som lavblokker på 2-3 etasjer. Typologien (lavblokker inntil 4 etasjer) inngår i konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanens definisjoner. Det er ca 30 enheter på nordre del (felt BK1), og ca 30 enheter på søndre del (felt BK2). Tillatt samlet bruksareal for nybygg skal ikke overstige BRA 7100 m². Parkeringsarealer og bodarealer under bygning/terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Overbygd, åpent areal

(OPA) tillates i tillegg til angitt grad av utnyttning. Parkeringskjeller for nordre del ligger under bygg A, B og C. Parkeringskjeller for søndre del plasseres der dagens verksted og låve ligger, dette reduserer terrenginngrep på tomten. Videre adkomst til bygg E, F og G ligger under respektive bygg.



Samlet bebyggelse sett fra sør



Samlet bebyggelse sett fra øst



Nordre del sett fra nordvest



Nordre del sett fra felles grøntområde



Søndre del sett fra sørvest



Søndre del sett fra øst

1.4.6 Bokvalitet, leilighetsfordeling

Det legges til rette for høy arkitektonisk kvalitet, godt planlagte omgivelser, tilgang til natur og varierte tilbud og møteplasser for alle aldersgrupper. Boligene bygges med gode kvaliteter, rikelig dagslys og fine utsiktsforhold. Det er stor variasjon i leilighetstyper for å dekke ulike behov i befolkningen og bidra til mangfoldige nabolag. Minimum 20% av alle boligene skal være 2-roms, minimum 30% av alle boligene skal være 4-roms eller større.

1.4.7 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Skogholtet langs skråningen sentralt på tomten opprettholdes og videreføres

Det er krav om minst 50% solbelagt MUA, og det er i notat fra LARK om MUA dokumentert 67% solbelagt. Det er totalt ca 5.500 m2 felles MUA, herav ca 1680m2 sentralt plassert strøkslekeplass og 510 m2 nærlekeplass.



Nansens skrivestue

Både utredningen og forslag til reguleringskart og bestemmelser er også

oversendt Asker kommune kulturminneforvaltningen for uttalelse:
Asker kommune har så uttalt seg i mail fra avdeling for samfunnsutvikling ved Gro Jerpåsen 07.08.2025: «Vår vurdering er at rapporten er god og tilstrekkelig.» « Til kartet: Vi synes forslag til hensynssoner og byggegrenser ser bra ut. Det er positivt at et tilbygg blir trukket tilbake fra fasaden. Vi anbefaler at det lages et mellombygg/megler mellom Skrivestuen og tilbygget. Eksteriøret på vest-veggen må ikke pakkes inn i et tilbygg, men få stå mest mulig fritt. Det gjelder særlig tak-konstruksjonen og hjørnekassene. Tilbygget må ikke være høyere enn skrivestuen. Vi anbefaler at tilbygget reguleres med maks kotehøyde.»
Kommentarene er implementert i forslaget til reguleringsbestemmelser og plankart.



Nansens skrivestue

Øvrig eksisterende gårdsbebyggelse:

Det er utarbeidet en kulturfaglig vurdering av den øvrige gårdsbebyggelsen. Den er ikke vurdert til å være spesielt verneverdig. Fylkeskommunen vurderer selv gården til kun å ha primært lokal verneverdi som del av det tidligere gårdslandskapet i området. Etter anbefaling er det derfor utført en kulturminnefaglig vurdering. Flere av de opprinnelige bygningene på gården er revet, og låven er betydelig endret og ombygget. Gården er ikke lenger del av et sammenhengende kulturmiljø og ligger nå midt i et boligområde. Gårdsanlegget er splittet, både i uttrykk og hvordan de er plassert. Bygningene er forholdsvis moderne og har ikke noen tydelig bygningshistoriske verdier.



Dæli gård skråfoto dagens situasjon

Naturmangfoldet:

Intensjonen er å tilføre nye biotoper som regnbed og blomstereng i planområdet. Skråningen med grøntdrag sentralt på tomten ivaretas og det etableres blomstereng der det i dag bare er gress for beite samt rundt bevaringsverdig bjørk på søndre del. Grøntdraget forsterkes og forlenges østover med stedegne trær og vekster. Dette er også sikret med en hensynssone i plankartet. Her skal tillates noe nedfall som vil fungere positivt for insekter. Videre plantes stedegne vekster mellom ny bebyggelse og omkringliggende veier. Større trær beholdes, både inne på tomten og i randsonen langs omkringliggende veier. En stor bjerk foran Nansens skrivestue bevares. Utbygger vil også sørge for å sette opp fuglekasser og insektshotell for å legge til rette for biologisk mangfold. Uønskede arter som parkslirekre bekjempes, ref rapport om naturmangfold fra Biofokus.



Bevaring træer

1.4.9 Estetikk og terrengtilpasning

De to feltene har ulik karakter og uttrykk. På nordre del (felt BK1) ligger 4 lavblokker langs Hukenbekken og Hogstadveien, og omkranser et stort uteområde mellom bebyggelsen og grøntdraget. Bebyggelsens høyde og volum tilpasser seg lavblokker og tomannsboliger i nabolaget. Materialbruken er lys tegl med tydelige innslag av kontrasterende trepanel. Balkonger og karnapper trekkes både inn i bygningskroppen og skyter ut, og skaper sammen med variasjon i fasadematerialer et oppbrutt fasadeuttrykk og gode skjermede uteplasser til leilighetene.

På søndre felt (felt BK2) ligger tre lavblokker med gavlen mot Hukensveien og romslige uteområder mellom bygningene. Byggene har 2 eller 2 pluss inntrukket 3. etasje. Fasadene med trepanel malt i ulike fargenyanser, karnapper og inntrukne/utstikkende balkonger dekomponeres byggene i vertikale fasadeseksjoner og sprang som bryter opp bebyggelsen i lengderetningen. Uttrykket gir assosiasjoner til kjedede eneboliger, og har en småskala virkning tilpasset omkringliggende boligbebyggelse i sør og øst. Boligene på begge felt får god kontakt med uteområdene på tomten, gode utsiktsforhold mot marka og tomtens grøntområder, og gode solforhold til leilighetene og uteplassene. Byggene er plassert på ulike nivåer tilpasset eksisterende terreng, ny parkeringskjeller i søndre del er plassert i tilnærmet eksisterende byggegrop for låven og verksted. Disse grepene er gjort for å redusere terrenginngrep.

1.4.10 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Alle boligene oppfyller kravet til tilgjengelige boenheter med unntak av at 50%

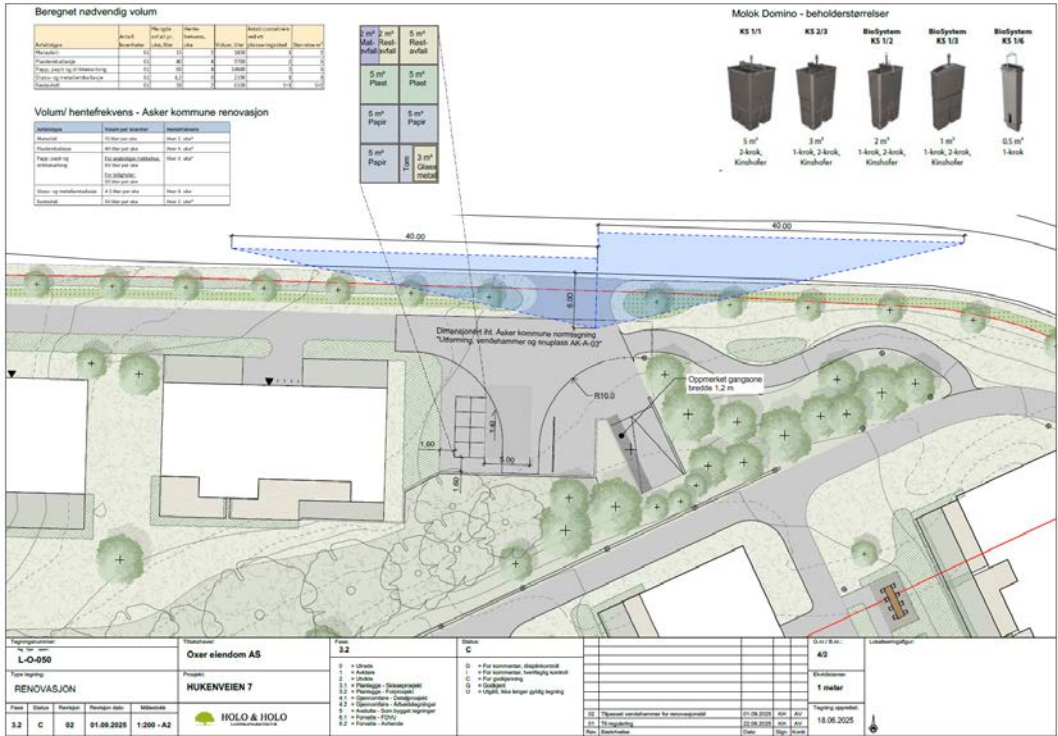
av leiligheter under 50 m². Det vil si at omtrent halvparten av alle 2-romsleiligheter vil utformes som tilgjengelige boenheter, men det må ses i forhold til hvor mange 2-romsleiligheter man lager over 50m². Det er heis fra parkeringskjellere til alle boligetasjene. Uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene er slakere enn 1/3. Grøntdraget sentralt på tomten medregnes i MUA, og er et verdifullt tilskudd for lek og opphold med akebakke, klatretrær m.m. Eksisterende grønndrag ligger langs en skråning hvor deler er brattere enn 1/3, her anlegges akebakken.

1.4.11 Teknisk infrastruktur

Det etableres regnbed vest på tomten langs bygg A og B, dette vil ha større fordrøyningskapasitet mtp flom enn dagens eksisterende terreng. Ellers vises til VA- og OV-plan som følger planforslaget.

1.4.12 Renovasjon

Det etableres nedgravde avfallsbeholdere øst for bygg D, med tilstrekkelig plass til henting og manøvrering av renovasjonsbil.



Renovasjonsplan

1.4.13 Tilkomst og redning brannvesen

Bebyggelsen er på 2-3 etasjer. Det forutsettes bruk av håndholdte stiger for rømning i tillegg til trapperom og stigebil i omkringliggende veier, løsningen er avklart med Asker og Bærum brannvesen i epost 29.01.2025. Det er derfor ikke nødvendig å tilrettelegge for stigebil inne på området, noe som gir et betydelig større potensial for grønne overflater og rikelig med vegetasjon.

1.4.14 Rekkefølgekrav

1.5 Før rammetillatelse for ny boligbebyggelse

Skal en rekke planer som utomhusplan, VA-plan, marksikringsplan, skjøtselsplan for hensynssone for bevaring av natur være godkjent, Det skal foreligge miljøoppfølgingsplan, klimagassbudsjett og tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Videre skal flomveier være sikret etablert og det skal leveres samordnet plan for teknisk infrastruktur under bakken. Det skal foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter.

1.6 Før igangsettingstillatelse for alle tiltak i planområdet

Skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført, matjord være flyttet i tråd med godkjent matjordplan og det skal dokumenteres at naturmiljø underlagt hensynssone H540 er beskyttet i henhold til marksikringsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal være oppdatert og godkjent av kommunen.

1.7 Før bebyggelse på BK1 tas i bruk

Skal nye avkjørsler i Hukenbekken og Hogstadveien med oppmerksomhetsfelt på fortau i Hukenbekken være ferdigstilt, felles uteoppholdsarealer innenfor BK1 og deler av GN1 være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan, blågrønn struktur (regnbed) på felt BG, og tursti i BG og tidligere regulert turvei fra Hukenbekken til Hukenveien være ferdigstilt – med tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på turstien. Renovasjonsløsning i henhold til godkjent renovasjonsplan være ferdigstilt og godkjent av Asker Kommune, og tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være ferdigstilt.

1.8 Før bebyggelse på BK2 tas i bruk

Skal ny avkjørsel i Hukenveien være ferdigstilt, felles uteoppholdsarealer innenfor BK2, deler av GN1 og på GN2 være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan og tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være ferdigstilt. Eksisterende avkjørsel til Hogstadveien skal være stengt.

1.9 Før ferdigattest gis

Skal klimagassregnskap være levert. I den forbindelse skal det redegjøres for måloppnåelse iht. miljøprogram og klimagassbudsjett og endringer som er gjort i miljøprogrammet for planområdet skal redegjøres for og begrunnes.

2 Analyser og utredninger

2.1.1 Stedsanalyse

Stedsanalyse datert 16.10.2024 konkluderer med følgende:

- Videreføre det grønne preget i området
- Bevare eksisterende grøntdrag
- Tilrettelegge for ganglinjer gjennom området
- Bevare Nansens skrivestue
- Ny bebyggelse på 2-3 etasjer
- Parkering under bakken for å gi gode bilfrie uteområder

- Variasjon i leilighetstyper for et variert bomiljø

2.1.2 Transport- og mobilitetsplan

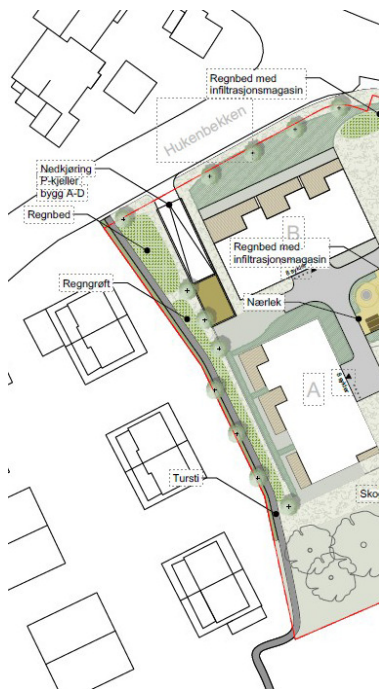
Transport- og mobilitetsplan fra Vianova datert 13.06.2025 redegjør for dagens situasjon og trafikale konsekvenser av planforslaget. Området har mindre god kollektivdekning. Planområdet vil ha gode interne gangveiforbindelser med enkel tilgang til lokalveinettet, og det er gode gang- og sykkelforbindelser ut av planområdet til aktuelle målpunkter i nærområdet. Det er pr. i dag planlagt med 73 parkeringsplasser hvorav 7 vil være tilrettelagt for HC. Dagens trafikk knyttet til planområdet utgjør ca 120 bilturer per dag, mens man i framtidig situasjon vil ha ca 200 bilturer. Det er antatt at en større andel av personturene vil gjennomføres med andre transportmidler enn bil i framtidig situasjon. Økning i biltrafikk vil i liten grad påvirke framkommeligheten i det øvrige lokalvegnettet.

2.1.3 Matjordplan

Nordre og Sør-østre del av planområdet har de siste 20 årene vært benyttet til beiting og oppstalling av hest, deler av arealet er gruset. Matjordplan datert 13.05.2025 er utarbeidet av NaturRestaurering AS. De har befart, kartlagt området og utført jordanalyser, som grunnlag for rapport om å videreføre nytten av matjorda ved å flytte den. Jorden er stagnasol, dvs at vann fra overflaten hopper seg opp som gir vannmettet jord med høyt innhold av silt og leire. Jordprøvene viser enten sandig silt eller lettleire, disse er jordtyper som innehar gode kvaliteter som dyrkingsmedium, men vil trenge noe mer kalking og gjødsling på mottaksarealet. Det er funnet fremmede arter i området, disse vil ikke kunne etablere seg i kornåker eller i grasproduksjon, men kan opptre problematisk i beitearealer. Tykkelsen på matjordlager anslås til ca 30 cm, og rapporten beskriver hvordan matjorden og øvrige sjikt skal håndteres ved flytting slik at matjordens kvaliteter ivaretas. Det er ikke registrert forurenset grunn, og flytting av matjorden påvirker ikke kulturminner på området. Matjorden skal flyttes til områder som brukes som jordbruksarealer. Rapporten redegjør for to mulige mottaksarealer i Asker kommune hvor NaturRestaurering AS har vurdert arealene opp mot aktuelle databaser og samtale med grunneiere og forpaktere. Valg av mottaksarealet må avklares med Asker kommune, landbrukskontoret og grunneier før flytting.

2.1.4 OV og VA-plan

Rapport datert 06.06.2025 utarbeidet av Ingenia AS omhandler overvann og VA-anlegg. Det skal etableres vann- og avløpsledninger fra de nye boligene for påkobling til det kommunale ledningsnettet. Brannvannskapasiteten i kommunale vannledninger er oppgitt av kommunen til å ha tilstrekkelig brannvannsdekning i området, om det er tilstrekkelig med antall brannkummer/brannhydranter må vurderes i senere fase. Det legges opp til åpen og lokal overvannshåndtering i tråd med tretrinnsstrategien. I dagens situasjon finnes det gjennomgående flomvei på vestsiden av tomten. Dette må hensyntas og videreføres, slik at vann kan ledes trygt gjennom og ut fra området. I tillegg til rapport er det utarbeidet overvannsplan med tilhørende beregninger i henhold til tretrinnsprinsippet, samt en VA-plan som viser tilkobling av stikkledninger til det kommunale ledningsnettet.



Regnbed vest på tomten



2.1.5 ROS-analyse

ROS-analyse utarbeidet av Oxer Eiendom AS datert 18.juni 2025 har følgende oppsummering: Basert på tilgjengelig dokumentasjon og gjennomførte vurderinger anses planområdet å være egnet for utbygging av boliger slik det er foreslått. Det er ikke avdekket uakseptable risikoforhold knyttet til områdestabilitet, flom, skred eller annen naturfare. For å sikre ivaretagelse av naturverdier og den eksisterende bygningen Nansens skrivestue anbefales det å implementere avbøtende tiltak og følge opp miljø- og mobilitetsmål i bygge- og driftsfase. Avbøtende tiltak er sikring av vegetasjon i hensynssone under grave- og byggearbeider og nyplantning i henhold til landskapsplan. ROS-analysen bør oppdateres ved vesentlige endringer i planforslaget eller dersom nye utredninger avdekker nye forhold.

2.1.6 Landskapsbeskrivelse

Notat datert 18.06.2025 fra HOLO & HOLO Landskapsarkitektur AS redegjør for at landskapsplanen tar utgangspunkt i eksisterende kvaliteter og naturgitte forutsetninger, med særlig vekt på å bevare og styrke områdets grønne strukturer, naturmangfold og rekreative kvaliteter. Man tar vare på grøntdraget sentralt, og utvider dette østover. Ny tursti i vest åpner området mellom Hukkenbekken og Hukkenveien. Nytt regnbed sikrer fordrøyning på egen tomt, og flomløp for overvannshåndtering fra høyereliggende terreng. Landskapsutformingen legger vekt på god tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Samtidig søkes det å skape varierte og inkluderende uterom med kvaliteter for lek, opphold og naturopplevelse for beboere i alle aldre. Helheten i landskapsplanen skal bidra til et grønt og robust bomiljø med klare koblinger til eksisterende landskapselementer og omkringliggende strukturer.

2.1.7 Registrering av naturmangfold

Naturfaglig vurdering i forbindelse med planarbeid i Hukenveien 7 Asker fra Biofokus datert 27.06.2024 konkluderer med følgende: Det er ikke påvist noen naturtyper som skal avgrenses og verdsettes etter DN håndbok eller etter Miljødirektoratets instruks. Arealer med gjenværende natur er sterkt påvirket av menneskelig bruk og består av svært små arealer. De beitepåvirkede arealene (hesteinnhegningene) er for næringsrike og hardt påvirket for å huse et interessant arts mangfold. Basert på de påviste artene og type/tilstand på naturen i området er det ikke usannsynlig at enkelte insektsarter og sopparter oppført på rødliste kan forekomme her. Av rødlistede er kun ask og alm påvis innenfor området. Rapporten anbefaler at flest mulig av de avgrensede asketrærne (i grøntdraget sentralt på tomten) ivaretas. Og at eldre trær, ut over ask, hensyntas hvis mulig. Området er ikke detaljkartlagt for fremmedarter, men det er observert en del arter som bør håndteres med stor forsiktighet for å unngå nyetablering i området eller spredning til nye områder. Det bør kun benyttes stedegne planter ved ny beplantning i området.

2.1.8 Energiplan

Energiplan fra Ingenia AS datert 11.06.2025 angir at planområdet har flere egnede energiforsyninger. Deriblant bergvarme med energibrønner og væskevann-varmepumpe, luft-væske-varmepumpe til oppvarming, og solceller som supplering til byggets strømforsyning. Ut fra vurdering effektivitet, arealbruk og erfaringstall kostnader anbefales det etablering av bergvarmepumpe eller luft-væske-varmepumpe eventuelt i kombinasjon med solceller. Alle valg skal avstemmes mot energiplan og de miljøambisjoner man setter seg der.

2.1.9 Klimagassberegning

Klimagassberegninger fra Ingenia AS datert 11.06.2025 viser at det er transport i drift som står for det største utslippet. For å redusere dette er det avgjørende å ha gode kollektivforbindelser i nærheten, trygge og gode gang- og sykkelveier, samt tilrettelegging for el-biler. Rehabilitering av eksisterende bebyggelse sammenlignet med nybygg er beregnet til å ha et redusert klimagassutslipp på 1,5%. Begge alternativene viser stort utslipp knyttet til produksjon av materialer. Bebyggelsen på planområdet ligger godt innenfor referansenivå fra DFØ. Det anbefales tiltak for å redusere klimagassutslippene fra nybyggene som å vurdere bæresystem i tre, redusert mengde stål og betong i fundament og bæresystem, benytte lavkarbonbetong med høyere klasse, velge energieffektive løsninger inkl. klimaskall og VVS-installasjoner, velge materialer med lave klimagassutslipp, vurdere ombruksmaterialer og lokalproduserte materialer. Alle valg skal avstemmes med foreløpige klimagassberegninger underveis og endelige klimagassberegninger iht gjeldende krav.

2.1.10 Miljøprogram

Miljøprogram fra Ingenia AS datert 11.06.2025 definerer og beskriver ambisjonsnivå og miljømål for prosjektet. Miljømål er blant annet energimerke A eventuelt B, samt å oppnå andel grøntareal på bakken min 30% av netto tomteareal. Videre å bevare så langt det lar seg gjøre eksisterende vegetasjon i grøntdrag sentralt på tomten, implementere avbøtende tiltak og replante i kritisk område, styrke biologisk mangfold og bekjempe fremmede arter.

2.1.11 Miljøoppfølgingsplan MOP

Miljøoppfølgingsplan fra Ingenia AS datert 06.06.2025 skal benyttes som et styringsverktøy i prosjektet, og skal som minimum oppdateres ved slutt av hver

fase i videre prosjektering.

2.1.12 Grunnforhold, områdestabilitet

Geoteknisk områdestabilitetsvurdering fra Geoteknikk AS datert 10.03.2025 konkluderer med følgende: Tiltaksområdet ligger ikke innenfor tidligere kartlagt faresone for kvikkleire. Området ligger heller ikke innenfor tidligere avsatt aktsomhetsområde. Dvs at planarealet ikke kan være utsatt for risiko som følge av terrenggeometrien, da skråningene på område med løsmasser er slakere enn 1:20. Den delen av planområdet som er kupert består jft. NGUs løsmassekart av fjell i dagen eller områder med liten overdekning av løsmasser over berg. Det er heller ikke noe terreng omkring området som kan medføre skredfare inn mot planområdet. Med grunnlag i de fakta som planområdets topografi, vurdering stedlige grunnforhold vil det ikke være reell fare for områdestabilitet/skred innenfor planområdet eller områdene omkring. Det anses dermed at kravet i TEK17 §7-3 «Sikkerhet mot skred» er ivarettatt for planområdet.

2.1.13 Arkeologisk registrering

Det er utført arkeologisk registrering på tomten. I epost datert 20.05.2025 vedlagt planforslaget konkluderes med at det ikke er gjort noen funn. Endelig rapport vil foreligge vinteren 2026.

2.1.14 Renovasjonsteknisk plan

Tegning renovasjonsplan fra HOLO & HOLO landskapsarkitektur datert 18.06.2025 viser plassering av nedgravd renovasjonsløsning, innkjøring og manøvreringsareal for renovasjonsbil. Løsningen er avklart med Asker Kommune.

3 Konsekvenser

3.1 Estetiske og miljømessige konsekvenser

Omkringliggende bebyggelse er eneboliger, tomannsboliger og noe blokkbebyggelse i 3 etasjer. Ny bebyggelse har høyder på 2-3 etasjer tilsvarende høyde på nabobebyggelse, og gir ikke sjenerende skyggeforhold for naboene. Ny bebyggelse har oppbrudte fasader med materialbruk av høy kvalitet. De fire byggene på nordre del er kledd med lys tegl i kombinasjon med gyldne treplater. Balkonger er dels inntrukket, delt krager ut. Sammen med innslag av karnapper og et bevisst spill mellom de to fasadematerialene gir dette fasader med stor variasjon.

De tre byggene på søndre del har malt trepanel i ulike farger i kombinasjon med gyldne treplater. Fargebruk, balkonger og karnapper lager vertikal oppdeling av byggene. Fasadeuttrykket er beslektet med kjedete eneboliger eller rekkehus, og gir god tilpasning til eksisterende boligbebyggelse sør for Hukerveien. Det er romslige grøntarealer mellom byggene, og mellom byggene og omkringliggende gater. Dette gir fine gløtt og forbindelseslinjer gjennom tomten for beboere og naboer. Det etableres stiforbindelse mellom Huknebekken og Hukerveien. I tillegg legges til rette for smett og gangforbindelser på kryss og tvers av tomten, via Nansens Skrivestue og gjennom grøntdraget. Dette åpner området i langt større grad enn dagens situasjon, og gir etterspurte snarveier gjennom tomten for alle aldersgrupper.

Tiltaket ønsker å styrke biologisk mangfold på tomten. Større trær på tomten

beholdes. Grunnarbeider planlegges slik at eksisterende vegetasjon i skråningen beholdes, grøntstruktur forsterkes videre østover langs ryggen med stedegne planter/trær. Tilsvarende plantes det med stedegne planter/trær langs omkringliggende veier for å videreføre det grønne hagepreget i området. Uønskede arter bekjempes.

Nansens skrivestue bevares og utvikles til et felleshus for beboerne man kan leie til bursdager, foredrag, klubbkveld o.a. Skrivestuen omkranses av grøntdraget i nord og gresslette i sør, dette innbyr til ulike aktiviteter og lek i tilknytning til skrivestuen. De store felles uteområdene mellom byggene inviterer til ulike aktiviteter fra lek til dyrking, birøkting o.a., og vil kunne være attraktive sosiale samlingssteder for beboerne.

3.2 Konsekvenser for barn og unge

Prosjektet har mange ulike og romslige uteområder, for lek og opphold for både barn, unge og voksne. Det sentrale grøntdraget er en viktig kvalitet i uteområdene. Her anlegges akebakke, og grøntdraget er også egnet til akebakke, gjemsel, plukke blomster, klatre i trær eller bare til å være der uforstyrret med venner. Øvrige lekeplasser har bark som belegg og naturlige materialer i utstyr. De store utearelene mellom byggene er velegnet for nabolagssamlinger rundt griller, dyrkningskasser, bed, bålplasser, spill og lekeplasser. En utbygging til boliger åpner derfor mer opp for lek for barn i nærområdet enn dagens situasjon gjør.

Alle internveier er bilfrie og inviterer til sykling, ballspill, paradisi m.m. Ny tursti vest i planområdet mellom Huknebekken og Hukneveien gir mulighet for tryggere skolevei for barn og unge. Mange barn benytter Huknebekken som skolevei, utkjøring fra p-kjeller i nord krysser fortau i Huknebekken. Utkjøring er en-felts, som gir mer oversiktlig trafikkbilde enn to-felts. Utforming av rampe og siktlinjer vektlegger lav kjørefart og god oversikt, det lages tydelige markeringer i fortau som oppmerksomhetsfelt for både gående og kjørende. Siktlinjer fra utkjøringene i Huknebekken og Hogstadveien er ivarettatt.

Hukneveien benyttes også til skolevei. Her er det kun én innkjøring til ny bebyggelse, innkjøringen er stengt med bom og skal kun benyttes til utrykningskjøretøy, flyttebil og eventuell tilkjøring til Nansens skrivestue. Dette bedrer forholdene for barn som benytter Hukneveien som skolevei. Siktlinjer i krysset Hukneveien og Hogstadveien er ivarettatt. Hogstadveien har fortau på øst- og nordsiden, ny innkjøring øst for bygg D er ikke i konflikt med gående her. Mellom byggene og omkringliggende veier etableres grøntdrag med trær og vekster. Dette gir en naturlig buffer mot veiene, som vil oppleves trygt. Prosjektet har mange ulike leilighetstyper, tilpasset ulike beboergrupper. Dette gir stort potensiale for gode og trygge bo- og oppvekstmiljø. Dette vil legge til rette for flere treffpunkter for både barn, unge og voksne i nærområdet.

3.3 Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Nesten alle boliger ivarettar kravene til tilgjengelige boenheter, kun med unntak av 50% av leiligheter under 50m² som ikke vil ha krav om dette men likevel vil etterstrebse å oppfylle vilkår for tilgjengelig bolig. Det er tilgjengelighet mellom begge p-kjellere og overliggende boliger. Opparbeidede uteoppholdsarealer er slakere enn 1/3. I eksisterende grøntdrag er det noen steder brattere enn 1/3, her tilbys akebakke, lek og opphold i naturlig terreng.

3.4 Energi og klima

Klimagassberegninger viser at det er transport i drift som står for det største utslippet. For å redusere dette er det avgjørende å ha gode kollektivforbindelser i nærheten, trygge og gode gang- og sykkelveier, samt tilrettelegging for el-biler. Rehabilitering av eksisterende bebyggelse sammenlignet med nybygg er beregnet til å ha et redusert klimagassutslipp på 1,5%. Begge alternativene viser stort utslipp knyttet til produksjon av materialer. Miljøprogrammet viser miljømål som bl.a. reduserer klimagassutslipp i nybygg.

Eksisterende trær beholdes, og det plantes nye trær slik at tomten får flere trær enn i dag, de er viktige for karbonlagring. Det beholdes store eksisterende naturarealer mellom byggene, gravegrop minimeres av hensyn til eksisterende vegetasjon og masseuttak. Det etableres regnbed vest på tomten langs bygg A og B, dette har større fordrøyningskapasitet mtp. flom enn dagens eksisterende terreng. I tillegg etableres lokale regnbed andre steder på tomten. Utomhusplan, VA- og OV-plan viser løsninger for overvann som ivaretar forventede klimaendringer. Etablering av nye boliger vil medføre økt biltrafikk. Planforslaget viser avbøtende tiltak i form av god tilrettelegging for sykkel med sykkelparkeringsplasser både ved inngangene og i egne rom i parkeringskjellere, samt rom for sykkelvask og reparasjoner. Det tilrettelegges for bildelingsordning. Parkeringskjellere viser samlet ca 73 p-plasser. Fordelt på ca. 60 leiligheter gir dette ca. 1,2 plasser pr boenhet.

Eksisterende bebyggelse som rives skal kildesorteres for mest mulig ombruk og resirkulering av materialer. Bebyggelsen gir i dag svært begrenset tilgang og bruk for nærområdet da gården representerer beite for hest og riding for noen få, samt noen næringslokaler som genererer mest biltrafikk og lite sosialt liv til tomten og nærmiljøet.

3.5 Matjord

ÅN1 ligger inni etablert boligområde, og er uregulert men avsatt i kommuneplanen til fremtidig konsentrert småhusbebyggelse. I oppstartsmøtet er stilt krav om matjordplan for dette området, se vedlagt rapport fra Naturrestaurering AS datert 13.05.2025. Rapporten redegjør for jordprøver, metode for flytting av matjorden og 2 aktuelle mottakssteder i Asker kommune.

3.6 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

4 Medvirkning

4.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 18.02.2025 i Asker og Bærum Budstikke. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 06.02.2025. Overordnede myndigheter, se matrise under, er varslet ved brev av 31.01.2025, 05.02.2025 og 11.02.2025.

Overordnede myndigheter	epost	Sendt dato
Akershus Fylkeskommune	post@afk.no	31.01.2025
Statsforvalteren i Oslo og	fmovpost@fylkesmannen.no	31.01.2025

Viken		
Statens Vegvesen	firmapost@vegvesen.no	31.01.2025
Asker og Bærum trafiksikkerhetsforening	and-gun@online.no	31.01.2025
Elvia Oslo og Viken	firmapost@elvia.no	05.02.2025
Norgesnett Follo	follo@norgesnett.no	05.02.2025
Statnett	firmapost@statnett.no	11.02.2025
Global Connect	sonska@globalconnect.no	11.02.2025
Viken Fiber	yikenfiber@ks.altibox.no	11.02.2025

4.2 Forhåndsuttalelser

4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Det er i alt kommet inn 18 uttalelser til planforslaget.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
01		Statsforvalteren Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	11.03.2025
02		Akershus Fylkeskommune	05.03.2025
03	4/62	Haugstuen/Ulvestad	24.02.2025
04	4/88	Sinding/Vetlesen m. fl.	27.02.2025
05	8/537-539-543	Roquist	28.02.2025
06	8/537-539	Øydvin/Flem	28.02.2025
07	8/7-537-539	Horve/Sund	28.02.2025
08	4/75	Tønder/Vold	28.02.2025
09	8/537-539	Sletbak	02.03.2025
10	4/61	Fiskenes	02.03.2025
11	8/533/537	Klemp	06.03.2025
12	4/2	Melby/Christiansen	07.03.2025
13	8/537/539/544	Hersleth	28.02.2025
14	8/533	Zhong/Wang	07.03.2025
15	8/533	Hukentunet sameie	07.03.2025
16	8/533-537	Hillesund Solvang	11.03.2025
17	8/533-537	Ludvigsen/Vedeler	13.03.2025
18		Asker stasjon og omegn Vel	12.03.2025
19		Hukenbekken Sameie	20.03.2025
20	8/533	Iles Mørk og Hillesund Solvang	25.03.2025
21	8/533	Iles Mørk og Hillesund Solvang m. fl.	31.03.2025
22		Renovasjonsløsning fra Miljø og Samferdsel i Asker kommune	12.09.2025

Forhåndsuttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 31.

4.3 Medvirkningsmøte

Det er gjennomført medvirkningsmøte med Asker stasjon og omegn vel og berørte naboer 15.05.2025. Referat er vedlagt plansaken. Naboer viste til innspill om at nordre del bør tilbakeføres til LNF-område, alternativt sette planen på vent eller be om bygge- og deleforbud i påvente av ny kommuneplan. Tiltakshaver

informerte om at området i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, og at det ikke er aktuelt å utsett prosjektet i påvente av kommuneplan. Referat fra møte er vedlagt plansaken.

5 Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 30.09.2025
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 30.09.2025
3. Kopi av varslingsbrev og annonse 11.02.2025
4. Kopi av forhåndsuttalelsene
5. Illustrasjonsprosjekt, 4B Arkitekter AS, datert 15.08.2025
6. Landskapsplan, Holo & Holo Landskapsarkitekter AS datert 20.06.2025, rev 02 – 01.09.2025.
7. Avkjørselsplan, Holo & Holo Landskapsarkitekter AS datert 18.06.2025 rev 01, 01.09.2025.
8. Plan MUA felles og lek, Holo & Holo Landskapsarkitekter AS datert 27.06.2025, rev 01- 01.09.2025.
9. Bevaring trær, Holo & Holo Landskapsarkitekter AS datert 19.03.2025, rev2-01.09.2025.
10. Renovasjonsteknisk plan, Holo & Holo Landskapsarkitekter AS datert 18.06.2025- rev 01.09.2025
11. Landskapsbeskrivelse, Holo & Holo Landskapsarkitekter AS datert 18.06.2025
12. Beregninger MUA, Holo & Holo Landskapsarkitekter AS datert 18.06.2025
13. Risiko- og sårbarhetsanalyse, OXER Eiendom AS datert 18.06.2025
14. Transport- og mobilitetsplan, Vianova AS datert 13.06.2025
15. Matjordplan, Naturrestaurering AS datert 13.05.2025
16. Utredelse vedr opprop om tilbakeføring til LNF, Naturrestaurering AS datert 03.04.2025
17. Registrering av naturmangfold, Biofokus datert 27.06.2024
18. Energiplan, Ingenia AS datert 11.06.2025
19. Klimagassberegninger, Ingenia AS datert 11.06.2025
20. Miljøprogram, Ingenia AS datert 11.06.2025
21. Miljøoppfølgingsprogram, Ingenia AS datert 06.06.2025
22. Grunnforhold, Geoteknikk AS datert 10.03.2025
23. Arkeologisk registrering, Akershus Fylkeskommune seksjon for arkeologi datert 25.05.2025
24. Brannteknisk notat, Homco AS datert 19.06.2025.
25. Kulturminnefaglig vurdering Dæli gård datert 26.06.2025
26. Kulturminnefaglig vurdering Nansens Skrivestue datert 05.06.2025
27. VAO Fagrapport RIVA Overvann og VA datert 06.06.2025
28. VAO vedlegg 1_73 Overvannsberegninger datert 06.06.2025
29. VAO Vedlegg 2_V_73-10-01 Overvannsplan datert 06.06.2025
30. VAO Vedlegg 3_V-73-10-02_VA-plan datert 06.06.2025
31. Resyme av innkomne forhåndsuttalelser og forslagstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene 17.09.2025
32. Illustrasjonsplan ARK



SIGRUN HILLESUND SOLVANG
Hukenbekken 14
1383 ASKER

Deres ref.

Vår ref.
2024/2563-48

Arkivnr.
///

Dato
08.12.2025

4/2 Hukenveien 7 Detaljregulering / omregulering til boligformål - offentlig ettersyn

Utvalg for plan og byggesak behandlet forslag til reguleringsplan for Hukenveien 7 i møte 03.12.2025, sak 90/25, med følgende vedtak:

- 1. Forslag til detaljreguleringsplan for Hukenveien 7, Dæli gård, som vist på plankart (vertikalnivå 1 og 2) og i bestemmelser datert 30.09.2025, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan og bygningsloven § 12-10.**
- 2. Utvalget støtter at forslaget legges ut på første gangs høring, men ber ansvarlige søker skisser en mulighet for å vende blokk F 90grader for en mulig vurdering av et tun mellom disse. Utvalget er også bekymret for isete og bratt oppkjørsel fra garasjeanlegget for de samme blokkene. En ber søker om forslag på avbøtende tiltak for dette.**

Hva en høring/offentlig ettersyn er

Offentlig ettersyn vil si at offentlige myndigheter og andre som ønsker det, kan uttale seg til planforslaget. Offentlige myndigheter kan gi innsigelse, innspill, merknader og faglige råd. Andre (private, utbyggere, lag, foreninger og organisasjoner) kan sende merknader.

Hensikten med planarbeidet er:

- Å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av lavblokker tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum, høyde og uttrykk.
- legge til rette for uteområder med høy kvalitet med nye møteplasser og steder for rekreasjon/opphold og lek.
- Å sikre bevaring av Nansens Skrivestue.
- Å sikre ny tursti vest på planområdet som forbinder Hukenbekken og Hukenveien
- Å sikre naturområder sentralt på tomten der man hensyntar og forsterker eksisterende grønnsstruktur

- Å styrke blågrønn struktur og biologisk mangfold.
- Å etablere gode fellesskapsløsninger og fellesfunksjoner for boligene i et bilfritt boområde.

Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn/høring på kommunens hjemmeside www.asker.kommune.no/planarbeid

Spørsmål og merknader til planforslaget kan sendes til:

e-post: post@asker.kommune.no

eller Asker kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken.

Innkomne merknader blir ikke direkte besvart. Når saken legges frem til politiske behandling, blir alle mottatte merknader lagt ved saken, med kommunedirektørens kommentar. Det er kommunestyret som fattet endelig vedtak i saken.

Vennligst merk spørsmål og merknader med: Detaljregulering for Hukenvæien og saksnummer 24/2563.

Frist for innspill til planforslaget er **01.02.2026**.

Husk: all post til kommunen er offentlig.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Rådgiver plan

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

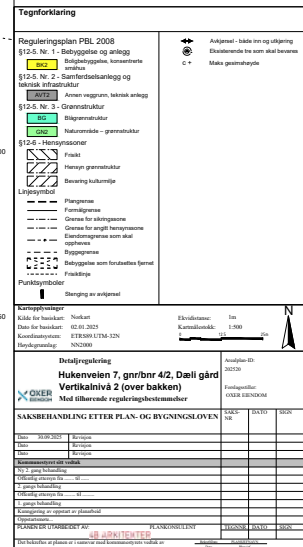
- 1 Plankart datert 30.09.2025 - vertikalnivå 1 (under bakken).pdf
- 2 Plankart datert 30.09.2025 - vertikalnivå 2 (over bakken).pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 30.09.2025.pdf
- 4 Innsendt planbeskrivelse.pdf

Til

4B ARKITEKTER AS
OXER AS
HÅKON WITH HILLESUND SOLVANG
KRISTINA CHARLOTTE ILES MØRK
CAMILLA VEDELER
KRISTIAN SANDBÆKKEN
GEIR SANDBÆKKEN
ANDRE SANDBÆKKEN
MADS MULELID SANDBÆKKEN
SAMEIET HUKENVEIEN 13 GNR. 8 BNR. 102
MORTEN VÅNGE SINGSTAD

CATHRINE VÅNGE SINGSTAD
XIAOFENG WANG
YONGYAN ZHONG
SIGRUN HILLESUND SOLVANG
ANDREAS CHRISTIANSEN
EVA GJERLAUG MELBY
EIVIND ILES MØRK
JANICKE KLEMP
GJERT FISKNES
SUNNIVA JOHNSEN FISKNES
WENCHE HAUGSTUEN
HARALD BJØRN ULVESTAD
MARY TØNDER VOLD
OVE TØNDER VOLD
ANDERS WOLD BJERRING
INGRID TYRIDAL BJERRING
INGVILD SINDING
AXEL VETLESEN
SVEIN PETER MULELID
TONE INGRID ENGBRETSSEN MULELID
ASKER KOMMUNE
ANNA SIEMASZEK ØSTHAGEN
TROND ERIK SIEMASZEK ØSTHAGEN
INGEBORG MARIE LAUTEN
ROLF LAURITZ LAUTEN
ASTRI FUGELSETH
KJELL FUGELSETH
LIV-ASTRID EGGE
ULF ENDRE LARSTEDT
STEINAR VIKEN
MAGNUS GRINDE
MARI KRISTINE GRINDE
ANDERS LUNDE ANGÉN
ANNE JASMIN BERG
TOR CASTBERG ELLERTSEN
KIRSTEN KNUDSEN
LIV ELISABETH HEKTOEN BRANDT
NILS BRANDT
RANNVEIG FØRLAND
STÅLE KNUDSEN
HUKENTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE
HARALD OLDERHEIM
MARIT KOREN LINNEBO OLDERHEIM
LEIF GLEDITSCH
MORTEN MEJLBO
ROAR MAHLE
JADRANKA KURTIC
ALENKA EVA CRNE
ASKER VELFORBUND
ASKER ELVEFORUM
NATURVERNFORBUNDET I ASKER
NORGES BONDELAG

ASKER OG BÆRUM TRAFIKKSIKKERHETSFORENING
ELVIA AS
VIKEN FIBER AS
TELIA NORGE AS
GLOBALCONNECT AS
GLITRE NETT AS
STATNETT SF
BARN OG UNGES TALSPERSON I PLANSAKER
ASKER STASJON OG OMEGN VEL
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
MATTILSYNET
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
RIKSANTIKVAREN
STATENS VEGVESEN





Detaljregulering for Hukenveien 7, gnr/bnr 4/2 /, Dæli gård

Reguleringsbestemmelser datert 30.09.2025

Detaljregulering

Plan ID 202520

Saksnummer 2024/2563

1. Planens hensikt

1.1 Hensikten med planen er:

- Å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av lavblokker tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum, høyde og uttrykk.
- Å legge til rette for uteområder med høy kvalitet med nye møteplasser og steder for rekreasjon/opphold og lek.
- Å sikre bevaring av Nansens Skrivestue.
- Å sikre naturområder sentralt på tomten der man hensyntar og forsterker eksisterende grønnsstruktur.
- Å sikre ny tursti vest på planområdet som forbinder Hukenbekken og Hukenveien
- Å styrke blågrønn struktur og biologisk mangfold.
- Å etablere gode fellesskapsløsninger og fellesfunksjoner for boligene i et bilfritt boområde.

2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart datert 25.09.2025:

Vertikalnivå 1 over bakken

Vertikalnivå 2 under bakken

2.2 Arealformål

Bebyggelse og anlegg

1112	Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse-lavblokker	BK1 og BK2
------	---	------------

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2018	Annen veggrunn - Innkjøring	f_AVT1
------	-----------------------------	--------

2018	Annen veggrunn - Innkjøring, renovasjon og gjesteparkering	f_AVT2
------	--	--------

2080	Parkering, boder og tekniske rom	f_PH1 og f_PH2
------	----------------------------------	----------------

Grønnsstruktur

3002	Blågrønn struktur – regnbed og tursti	f_BG
------	---------------------------------------	------

3020	Naturområde	f_GN1, f_GN2
------	-------------	--------------

Hensynssone

540	Hensynssone grøntdrag	H540
-----	-----------------------	------

570	Hensynssone bevaring kulturmiljø	H570
-----	----------------------------------	------

140	Hensynssone frisikt	H140
-----	---------------------	------



3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (felt BK1, BK2, f_PH1, f_PH2)

3.1.1 Grad av utnytting

Tillatt BYA for felt BK1 er 1400 m², for felt BK2 er 1900m².

For BK2 er Nansens skrivestue og mulig tilbygg til denne medregnet i BYA.

Tillatt samlet bruksareal (BRA) for nybygg skal ikke overstige 3400 m² for felt BK1 og 3 670 m² for felt BK2, inklusive overdekket areal som utgjøres av balkonger, karnapper og takoverbygg på terrasser. Parkeringsareal og bodarealer under bygning/terreng medregnes ikke i grad av utnytting.

3.1.2 Høyder, takform

Regulerte maksimale gesimshøyder framgår av plankartet, angitt med c+. Heisoppbygg skal ikke være høyere enn 1,0 meter over regulert gesimshøyde, og kan plasseres i veggliv. Eventuelt andre tekniske installasjoner på tak skal ikke være høyere enn 1,5 meter over regulert gesimshøyde, skal plasseres minimum 1,0 meter tilbaketrukket fra veggliv og skal ikke dekke mer enn 3% av takflaten. Det skal være flate tak på bebyggelsen, på bygg E tillates i tillegg et pulttak mot nord.

3.1.3 Byggegrenser

Byggegrenser for BK1, BK2, f_PH1 og f_PH2 framkommer på plankartene for henholdsvis vertikalnivå 2 over bakken og vertikalnivå 1 under bakken. Balkonger og karnapper i felt BK1 kan ligge inntil 2 meter utenfor byggegrensene.

På BK1 skal det være minimum 6 meter mellom balkonger og karnapper i samme plan, og de kan dekke maksimalt 15 % av arealet til det enkelte fasadeopprikket. Balkonger og karnapper skal bidra til en oppbrutt fasade uten klare horisontale eller vertikale oppdelinger.

På BK2 skal det være en variasjon i fasadeliv der det er tydelige sprang i fasadene over et eller flere plan som bidrar til en vertikal oppdeling av fasaden.

Markiser tillates utenfor byggegrensene, utforming og farge innenfor hvert felt skal være enhetlig.

3.1.4 Byggetrinn

Det tillates å oppføre ny bebyggelse i 2 byggetrinn. Utbyggingsrekkefølge er BK1 først, deretter BK2.

3.1.5 Estetikk, materialbruk

Felt BK1

Bebyggelsen skal kommunisere godt med omkringliggende lavblokker og 2-mannsboliger i Hukenbekken. De fire byggene i feltet skal ha lik materialbruk. Fasader skal utføres i lys teglforblending, og med innslag av kontrasterende fasadematerialer. Det tillates karnapper i bebyggelsen fra plan 2 og oppover. Balkonger skal hovedsakelig være inntrukket, det tillates også delvis utkraging. Balkonger skal ha lav teglbrystning og glassrekkverk over med færrest mulige synlige stolper. Karnapper, balkonger og ulike fasadematerialer anbefales forskutt i forhold til hverandre for å gi variasjon og bryte ned skalaen i bygningene. Inngangspartier/trappeoppganger skal markeres med annet forband, fuge eller annen materialitet. Det skal være overdekning av inngangspartier med glassbaldakiner. Bygningene skal ha flate tak.

Felt BK2

Bebyggelsen skal kommunisere godt med omkringliggende småhusbebyggelse langs Hukenveien. De fire byggene i feltet skal ha lik materialbruk. Fasader skal utføres med stående, malt låvepanel i varierende fargetoner som hovedmateriale, og kontrasterende farge og materiale i inntrukne partier.



Det tillates karnapper i bebyggelsen fra plan 2 og oppover. Balkonger skal hovedsakelig være inntrukket, det tillates også delvis utkraging. Balkonger skal ha glassrekkverk med færrest mulige synlige stolper. Bebyggelsen skal dekomponeres i vertikale fasadeseksjoner og sprang som bryter opp bebyggelsen i lengderetningen. Øverste etasjer skal trappes av mot sør og nord. I gavler på øverste plan mot syd skal rekkverk trekkes minimum 2m tilbake. Det skal være overdekning av inngangspartier med glassbaldakiner. Bygningene skal ha flate tak, på bygg E tillates også skrå takflate mot nord.

3.1.6 Uteoppholdsarealer

MUA privat skal være minimum 5,5 m² pr. 2-roms boenhet, minimum 7,5 m² pr. 3-roms boenhet og minimum 10 m² for øvrige boenheter. MUA privat kan være balkong, terrasse etc.

Innenfor felt BK1, BK2, GN1 og GN2 skal det til sammen anlegges minimum 50m² egnet fellesareal pr. boenhet på bakkenivå til lek, aktiviteter og rekreasjon. Fellesareal mellom husene kan medregnes med unntak av arealer avsatt til sykkelparkering eller som belastes med daglig trafikk. Dekke over garasjekjeller kan medregnes i uteoppholdsareal under forutsetning at arealet er tilrettelagt som aktivitetsområde, inklusive møblering.

Minimum 25 m² av fellesarealene pr. boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplasser innenfor felt BK1 og BK2, arealfordeling iht antall boenheter pr. felt, som i prinsippet vist på vedlagte illustrasjonsplan.

Det skal tilrettelegges for felles møteplasser. Møteplasser, lekeplasser og aktivitetsområder skal ha et variert og sammensatt tilbud tilpasset ulike aldersgrupper, varierende funksjonsevne og ferdigheter. Lekeplassene skal til sammen dekke funksjoner som klatrelek, balanselek, sandlek, huske, akebakke og terrengformer. Innenfor hver lekeplass skal det etableres sittemøbler som inviterer til opphold og rekreasjon. Lekeplasser med aktiviteter for de minste barna skal etableres i nærhet til boligene. Areal som kan medregnes i MUA skal ikke være støyutsatt.

Minst 50% av alle uteoppholdsarealer som inngår i MUA skal være solbelagt ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer skal ha minimum 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.

Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon.

3.1.7 Parkering

Parkering for boligene skal løses i felles parkeringskjellere i felt f_PH1 og f_PH2. Det skal være 1,2 -2,2 biloppstillingsplasser og min 3 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet. Av parkeringsplassene for bil skal 5% være HC-plasser. 10% av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og av de skal minimum 1 p-plass skal være HC-parkering. Parkeringsplass for offentlig tjenesteyting tillates på f_AV2. Øvrig gjesteparkering tillates i parkeringskjellere.

3.1.8 Tilgjengelighet og universell utforming

Alle boenheter skal være tilgjengelig utformet, unntak gjelder for inntil 50% av leiligheter mindre enn 50 m². Alle parkeringsplasser skal være tilgjengelig utformet. Felles uteområder skal ikke være brattere enn 1:3. Unntak gjelder for del av felles uteområder i eksisterende grøntdrag i f_GN1, hvor eksisterende terreng skal hensyntas.

3.1.9 Leilighetsfordeling

Bebyggelsen skal ha variasjon i leilighetstyper tilpasset ulike beboergrupper.

Minimum 20% av alle boligene skal være 2-roms.

Minimum 30% av alle boligene skal være 4-roms.

3.1.10 Fellesfunksjoner



I bygg C skal det tilrettelegges for en felles ski/sykelbod for felt BK1 og BK2 med tilhørende fasiliteter som sykkel-/hundevask og trygg lading av batterier. Fellesarealet skal være på minimum 30 m2 og ha direkte adkomst både fra innvendig trapp/heiserom forbundet med parkeringskjeller og fra det fri. Nansens skrivestue skal gjøres tilgjengelig for planens beboere som et felleshus.

3.1.11 Hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon

Terrengets hovedform med en rygg gjennom området skal videreføres ved at boligfeltene BK1 og BK2 ligger adskilt med grønnstruktur GN1.

3.1.12 Energianlegg

Det tillates etablert trafo og energiparker innenfor planområdet.

3.2 Grønnstruktur f_GN1, f_GN2, f_BG

3.2.1 Felt f_GN1

Eksisterende vegetasjon og terrengformasjon skal sikres i anleggsperioden. Feltet skal replantes/videreføres østover med ny stedegen vegetasjon i form av trær og busker slik at feltet forsterkes som en tydelig grøntdrag. Det tillates etablering av lekearealer som akebakke, husker, lekehytter. Det tillates naturlige stier gjennom feltet.

3.2.2 Felt f_GN2

Feltet skal bevares som en åpen gresslette, det tillates anleggelse av lekearealer med tilhørende utemøblering. Eksisterende bjerk markert på plankartet sør for Nansens Skrivestue skal bevares. Treet skal beskyttes i anleggsfasen. Det tillates naturlige stier gjennom feltet.

3.2.3 Felt f_BG

I feltet skal det etableres nytt regnbed og regngrøft, i tråd med rapport overvannshåndtering. I tillegg skal det etableres ny tursti som en gruset opphøyet sti gjennom regngrøften og regnbedet. Turstien skal sikre forbindelse mellom Huknebekken og Hukneveien.

3.3 Samferdselsanlegg og infrastruktur f_AVT1, f_AVT2

3.3.1 Adkomst

Avkjøringer er vist med pil på plankartet. Der innkjøringen (f_AVT1) til parkeringskjelleren f_PH1 krysser eksisterende fortau, skal denne markeres med oppmerksomhetsfelt. Området skal være bilfritt. Det er mulighet for kjøreadkomst for utrykning/flyttebil m.m. via internveier til boliginngangene fra f_AVT2 og fra innkjøring i Hukneveien. Internveiene skal stenges med bom. Internveiene skal ha asfalt belegget avgrenset av kantstein, og 3 meters kjørebredde. Intern sti mellom BK2 og f_AVT2 skal ha asfalt belegget avgrenset av kantstein, og 2,4 meters bredde.

3.3.2 Renovasjon

På felt f_AVT2 skal det etableres nedgravde avfallskontainere. Det skal være fri plass til renovasjonsbil for henting og manøvrering innenfor feltet.

3.3.3 VA anlegg, flomvei

Innenfor felt f_BG skal det etableres flomvei i form av regnbed langs eiendomsgrense til nabo i vest, slik at vann ved flom kan ledes trygt gjennom og ut fra området.

4. Hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1. Frisikt, H140

Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

4.2 Bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H550)

4.2.1 Hensyn grøntdrag, H540

I hensynsonen skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Her skal det ikke gjøres inngrep, og vegetasjon som blir indirekte påvirket/skadet i anleggsperioden skal replantes.

4.2.2 Bevaring kulturmiljø Nansens skrivestue, felt H570

4.2.2.1 Bygningen skal bevares

- Vedlikehold skal utføres slik at opprinnelige materialer og uttrykk bevares.
- Endringstiltak skal sikte til å tilbakeføre bygningens opprinnelige uttrykk, med tanke på konstruksjon, materialer og detaljering.

4.2.2.2 Uteområde

- Vegetasjonens høyde skal ikke overstige høyden på sokkelen til skrivestuen.
- Lekeplass, pergola, og lignende typer av anlegg er ikke tillatt.

4.2.2.3 Tilbygg

Innenfor byggegrensen er det tillatt å oppføre et tilbygg med funksjoner som legger til rette for bruk av skrivestuen, f. eks. trinnfri adkomst, toalett og minikjøkken.

- Tilbygget skal utformes slik at verneverdien og opplevelsen av skrivestuen ikke svekkes.
- Eventuelt tilbygg skal kobles til skrivestuen via opprinnelig døråpning i vestveggen.
- Tilbygget skal godkjennes av fylkeskommunen før tillatelse kan gis.

5.Vilkår for gjennomføring

5.1 Dokumentasjonskrav

5.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides detaljert utomhusplan i 1:200, basert på landskapsplan til plansaken, som skal vise:

- formålsgrenser, eiendoms-/parsellgrenser,
- kotesetting av eksisterende og framtidig terreng, og kopling mot naboeiendom
- bebyggelsens plassering (med kotesatt inngangsparti)
- støttemurer (kotesatt) og trapper.
- møblering (lekeapparater for ulike aldersgrupper / balløkke / benker / bed for beplantning osv.)
- vegetasjon og eksisterende trær som skal bevares (hensynssonen måles inn og sikres i anleggsperioden)
- naturrestaurering
- ny planlagt vegetasjon (sikre god overgang til omgivelsene)
- parkering / biloppstillingsplasser inklusiv HCP og sykkel/MC parkering
- veier (kotesatt og med angivelse av stigningsforhold), gangstier og manøvreringsareal.
- oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- adkomst / avkjørsel og frisikt til tomt og boligfelt.



- areal for snøopplag, overvannshåndtering (åpne fordrøyningsløsninger og flomveier) herunder inkludering av takflater
- renovasjon, trafo, VA og annen infrastruktur.

Uteområdene skal opparbeides med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Det skal benyttes varige materialer. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

5.1.2 Rapport overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert prosjektering av overvannshåndtering, basert på overvannsutredning til plansaken. Det skal være åpen og lokal overvannshåndtering i tråd med treleddsstrategien. Eksisterende flomvei vest på tomten skal hensyntas og videreføres. Tilstrekkelig kapasitet på vannforsyningssystem til forbruksvann og sløkevann må være sikret før rammetillatelse. Detaljert teknisk plan for omlegging eller endring av eksisterende VA-infrastruktur skal være godkjent av Vann og vannmiljø før byggetillatelse gis.

5.1.3 Matjordplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge matjordplan med detaljert prosjektering av flytting av matjord. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge uttalelse til matjordplan fra landbruksmyndighetene i kommunen.

5.1.4 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre naturmiljø, trær og rotsoner som skal bevares, jfr. punkt 5.1 og 5.2. Dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for anlegg/tiltak. Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet i anleggsperioden, kan bygningsmyndigheten gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting.

5.1.5 Områdestabilitet

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rapport om områdestabilitet.

5.1.6 Energistrategi

Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse om energiforsyning til de enkelte delfeltene. Energiforbruk: I tillegg til krav i gjeldende tekniske forskrifter er det for denne planen forutsatt at byggene som hovedregel skal oppnå energimerke A, men der dette ikke er mulig skal byggene som minimum oppnå B, iht. miljømål satt i miljøprogrammet.

5.1.7 Miljøstrategi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en oppdatert miljøoppfølgingsplan som:

- Redegjør for prosjektets miljøkvaliteter og oppfølging av prosjektet med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering.
- Vurderer alternative, fornybare energikilder i tillegg til fjernvarme.
- Beskriver hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
- Beskriver tiltak som skal iverksettes for å redusere fare for avrenning, tilslamming og forurensning av nærliggende vassdrag fra anleggsområdet.
- Beskriver massehåndtering og masseforflytting slik at dette planlegges med tanke på å unngå spredning av fremmede arter.
- Redegjør for miljøkonsekvenser ved rivning av eksisterende bebyggelse.

For klimagassberegninger gjelder NS3720 Basis med lokalisering. Det vil si at utslipp ifb.m. tomtebearbeiding, klimagass fra byggeplass, materialer, transport i drift og energibruk i drift er med i beregningene.



5.1.8 Renovasjonsteknisk plan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge renovasjonsteknisk plan godkjent av renovasjonsavdeling i kommunen.

5.1.9 Skjøtselsplan

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt BK1 og BK2 skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan hensynssonen innenfor områdene f_GN1 skal skjøttes for best mulig ivaretagelse av naturverdiene. Planen skal også inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen skal gjøres tilgjengelig for framtidige beboere, slik at den blir et aktivt dokument på lik linje med øvrige vedtekter.

5.2 Rekkefølgebestemmelser

5.2.1 Før rammetillatelse for ny boligbebyggelse

- Skal utomhusplan være godkjent av kommunen.
- Skal tekniske planer VA inklusiv overvannshåndtering være godkjent av kommunen.
- Skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan for hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.
- Skal det leveres Klimagassbudsjett iht. prinsippene i NS 3720
- Skal tilstrekkelig skole og barnehagekapasitet være dokumentert
- Skal sammenhengende flomvei være sikret etablert vest på planområdet mellom Huknebekken og Hukneveien.
- Skal det leveres samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.
- Skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter.
- Skal marksikringsplan være godkjent av kommunen.
- Skal skjøtselsplan for hensynssonen innenfor f_GN1 være godkjent av kommunen.

5.2.2 Før igangsettingstillatelse for alle tiltak i planområdet

- Skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje iht. oppdatert kunnskap og under fagkyndig ledelse.
- Skal matjord være flyttet i tråd med godkjent matjordplan.
- Skal det dokumenteres at naturmiljø underlagt hensynssone H540 er beskyttet i henhold til marksikringsplan, jft pkt 4.2.4.
- Skal oppdatert MOP være godkjent av kommunen.

5.2.3 Før bebyggelse på BK1 tas i bruk

- Skal nye avkjørsler i Huknebekken og Hogstadveien være ferdigstilt.
- Skal oppmerksomhetsfelt på fortau i Huknebekken være ferdigstilt
- Skal felles uteoppholdsarealer innenfor BK1 og deler av GN1 være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan.
- Skal blågrønn struktur (regnbødd) på felt BG være ferdigstilt.
- Skal tursti i BG og tidligere regulert turvei fra Huknebekken til Hukneveien være ferdigstilt. Det skal foreligge tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på turstien.
- Skal renovasjonsløsning i henhold til godkjent renovasjonsplan være ferdigstilt og godkjent av Asker Kommune.
- Skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være ferdigstilt.



- Skal eksisterende avkjørsel til Hostadveien være stengt.

5.2.4 Før bebyggelse på BK2 tas i bruk

- Skal ny avkjørsel i Hukenveien være ferdigstilt.
- Skal felles uteoppholdsarealer innenfor BK2, deler av GN1 og på GN2 være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan.
- Skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være ferdigstilt.

5.2.5 Før ferdigattest gis

- Skal klimagassregnskap være levert. I den forbindelse skal det redegjøres for måloppnåelse iht. miljøprogram og klimagassbudsjett.
- Skal endringer som er gjort i miljøprogrammet for planområdet redegjøres for og begrunnes.

Vedtatt av Asker kommunestyre 10.11.2009 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 17.12.2009
for rådmannen

Tor Arne Midtbø

37h

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
HUKEN GÅRD OG HUKENVEIEN 25 OG 26, GNR 8 BNR 7, 97 OG 104
PLAN DATERT 04.07.08, SIST REVIDERT 08.10.09.
BESTEMMELSER DATERT 04.07.08, SIST REVIDERT 10.11.09.**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for boligfortetting nær Asker sentrum,
- å sikre gang- og sykkelveiforbindelsen mellom planområdet og Asker sentrum, og tursti-forbindelse til lysløype og friområde,
- å sikre friområdet langs Huknebekken og
- å bevare veifar.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- | | |
|----------------|--|
| Byggeområder | - boliger - frittliggende småhusbebyggelse
- boliger – konsentrert bebyggelse |
| Trafikkområder | - offentlig kjørevei
- offentlig gang- og sykkelvei |
| Friområder | - friområde
- tursti |
| Spesialområder | - bevaring – vegetasjon og landskap/veifar |
| Fellesområder | - felles avkjørsel
- felles leke-/ oppholdsområde
- felles grøntareal |

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

§ 3. Fellesbestemmelser

- 3.1 Før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B2 og B3, skal fortau langs Hogstadveien fra Dæliveien frem til og langs B2 eller B3 være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.
- 3.2 Før igangsettingstillatelse gis for område B2 og B3, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.
- 3.3 Før delingstillatelse gis for felt B2 og B3, skal tursti mellom parsell 1 og 2 fradeles på eget bruksnummer, traséen skal ryddes, og det skal etableres trapp i skråningen.
- 3.4 Innen område B2 og B3 skal utbyggingen gjennomføres i ett byggetrinn for hvert av områdene.
- 3.5 Ved søknad om rammetillatelse for område B2 og/eller B3, skal det foreligge forprosjekt for utomhusplan. Utomhusplan for felt B2 skal vise endelig plassering av gangveiforbindelse mellom ny atkomstvei og gangsti fra Hukenveien. Utomhusplan for felt B3 skal vise sykkelparkeringsplasser ved inngangspartiet. Utomhusplan skal forelegges rådet for funksjonshemmede til uttalelse før planen godkjennes. Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan for område B2 og/eller B3, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer, og tinglyst avtale om ferdselsrett for allmennheten gjennom felt B2. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 3.6 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis.
- 3.7 Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses arkitekturens karakter.
- 3.8 Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av vegetasjon.
- 3.9 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
For område B2 skal det være min. 2,3 biloppstillingsplasser pr. leilighet.
All parkering i område B3 skal skje i garasjekjeller. For område B3 skal det være min. 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet.
- 3.10 Støttemurer skal utformes i naturstein med farge mest mulig lik stedlig stein, steinhøyde maks 50 cm og fallende lengder. Muren skal settes i forband.
- 3.11 Fasader og takflater skal ha avdempede, mørke farger og matt overflate.
- 3.12 Eksisterende kabler i lufttrekk skal legges om til jordkabel.
- 3.13 Jordkabler skal framføres samtidig som fortau langs Hogstadveien og atkomstvei til området opparbeides.

- 3.14 Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen i område B2 og B3.
- 3.15 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- 3.16 Det legges til rette for sykkelparkering på gateplan, slik at hver husstand er sikret 2 plasser.

§ 4. Område for boliger – frittliggende boliger

- 4.1 Område B1 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA. Parsell 1 kan bebygges med tomannsbolig.
- 4.2 På parsell 1-10 tillates gesimshøyde på inntil 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra eksisterende terreng.
For garasjer tillates gesimshøyden inntil 2,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m. Høyde på eksisterende terreng skal ikke endres vesentlig.
- 4.3 Bebyggelsen på parsell 1-10 skal ha takvinkel ikke større enn 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.2.
- 4.4 Bebyggelsen på parsell 11 skal ha saltak med samme takvinkel som eksisterende låve og samme gesimshøyde. Bygningens sokkel skal utføres i murverk. For øvrig skal bygningen være i treverk. Fasadeutforming og fargesetting skal ivareta assosiasjonene til opprinnelig låvebygning med stående, rødmalt trepanel.
- 4.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- 4.6 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
- 4.7 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og- /eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og-/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

- 4.8 Eksisterende våningshus på Huken gård på parsell 6 forutsettes eksteriørmessig bevart. Tilbygg kan tillates under forutsetning av at husets hovedform og karakter holdes inntakt.

§ 5. Område for konsentrert bebyggelse, område B2

- 5.1 Område B2 kan bebygges med 5 frittliggende tomannsboliger. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 27 % av tomtens nettoareal.
- 5.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 7 m regnet fra ferdig planert terreng. Høyde på eksisterende terreng skal ikke endres vesentlig. Det tillates et oppbygg med gesimshøyde 2,4 m som atkomst til takterrasse med grunnflate på inntil 40 % av underliggende etasje.
- 5.3 Bebyggelsen skal flatt tak. Takterrasser tillates. Rekkverk på tak skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims. Takterrasser skal utformes slik at sjenerende innsyn til/på utearealer på annen eiendom unngås.
- 5.4 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk, jfr. § 5.9.
- 5.5 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellestunet, skal være ensartet for feltet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde. Hensikten er å tydeliggjøre skillet mellom fellesareal og privat grunn.
- 5.6 Det skal avsettes minimum 80m² for lek og uteopphold pr. bolig. Av dette arealet skal minst 25 m² pr. bolig være opparbeidet som felles lekeplass. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene, og før brukstillatelse gis.
- 5.7 Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.
- 5.8 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.
- 5.9 Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av utomhusplan datert 13.05.07.

§ 6. Område for konsentrert bebyggelse – område B3

- 6.1 Område B3 kan bebygges med blokkbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse er 117 % BRA.
- 6.2 Garasjekjeller regnes ikke med i tillatt bruksareal, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over garasjekjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.
- 6.3 Gesimshøyde skal ikke overstige koter som er anvist på reguleringskartet.
- 6.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takterrasser tillates ikke.

- 6.5 Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk uttrykk.
- 6.6 Bebyggelsens gjerder mellom eiendommene og mot fellesarealer i 1.etasje, skal være ensartet i materialbruk og uttrykk. Gjerdene skal være mellom 0,9 og 1,2 meters høyde. Hensikten er å tydeliggjøre skillet mellom offentlig og privat grunn slik at allmennheten kan ferdes naturlig gjennom området.
- 6.7 Bebyggelsens balkonger mot syd skal være på minimum 9m².
- 6.8 Det skal avsettes minimum 50m² for lek og uteopphold pr. bolig (inkl. FL2). Av dette arealet skal minst 25 m² pr. bolig være opparbeidet som felles lekeplass. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillingen av boligene, og før brukstillatelse gis.
- 6.9 Alle boliger skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.
- 6.10 Heis skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede fra boder, fellesareal og parkeringskjeller.
- 6.11 Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

§ 7 Offentlig kjørevei

- 7.1 Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til offentlig vei, der annen atkomst er mulig.
- 7.2 Regulert atkomstvei, boligvei og gang-/sykkelvei skal beplantes som del av veianlegget.
- 7.3 Det skal utarbeides utomhusplan inklusive planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.
- 7.4 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 8. Friområde

- 8.1 Friområdet skal nyttes til friområde og skiløype.
- 8.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde og skiløype.
- 8.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt. I forbindelse med grunnarbeider for parkeringsgarasjer i område B1 og B2, er det tillatt å gjøre nødvendige inngrep ift eventuell flomsikring og nødvendig drenering av friområdet i den delen som inngår i bearbeidet terreng, som angitt i utomhusplan. Inngrep nærmere

enn 15 meter fra kanten på Hukenbekken er ikke tillatt. I en sone på 10 m langs Hukenbekken, skal kantvegetasjonen langs bekken bevares for å sikre biologisk mangfold.

§ 9. Friområde - tursti

- 9.1 Tursti mellom parsell 1 og 2 skal ryddes, og det skal etableres trapp i skråningen.

§ 10. Spesialområde for bevaring – vegetasjon og landskap

- 10.1 Innenfor boligområdet er det registrert veifar og ridesti fra middelalderen, som vist på planen. Alle inngrep som ikke er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner, er ikke tillatt.
- 10.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares. Vegetasjon kan tynnes og ryddes. Det er ikke tillatt å felle trær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av stedegen vegetasjon.

§ 11. Felles atkomst

- 11.1 Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 11.2 Atkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 11.3 Atkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 12. Felles leke-/oppholdsområde

- 12.1 Område FL1 skal nyttes til felles lekeareal for parsell 3-7.
Område FL2 skal nyttes til felles lekeareal for område B1, B2 og B3.
- 12.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 12.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 12.4 Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for område B2 og B3 kan gis.
- 12.5 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeareal.

- 12.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.
- 12.7 Felles leke-/oppholdsområde FL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før delingstillatelse gis.
Felles leke-/oppholdsområde FL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B3.
- 12.8 FL2 skal utformes som en naturlekeplass, hvor opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Større trær skal bevares. Dersom trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av vegetasjon.

§ 13 Felles grøntareal

- 13.1 Område FG skal nyttes til felles lekeareal for område B2.
- 13.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 13.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 13.4 Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for område B2 kan gis.
- 13.5 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeareal.
- 13.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.
- 13.7 Felles grøntareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor område B2.

Lars Bjerke
Rådmann



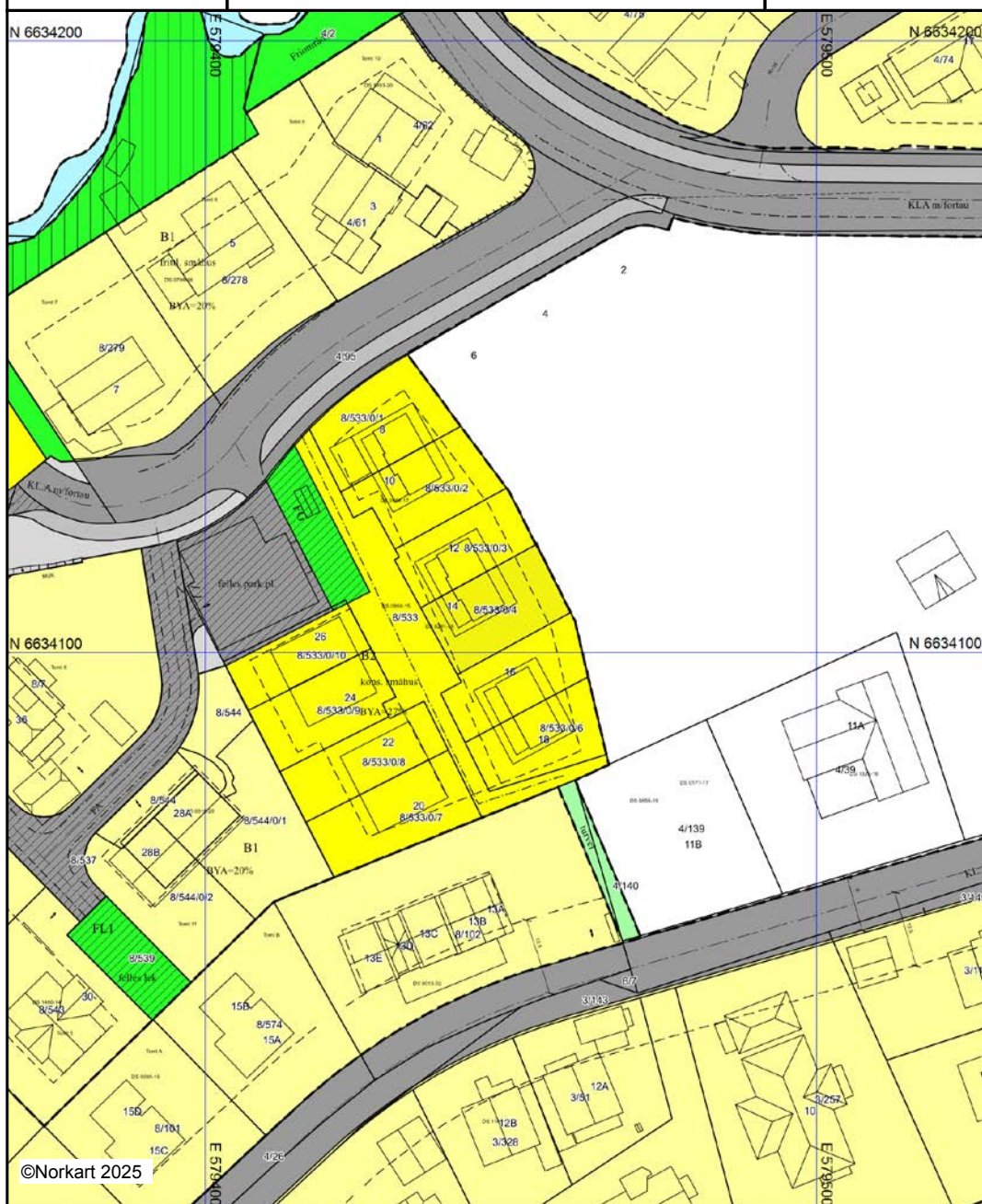
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/533/0/4
Adresse: Huknebekken 14
Dato: 10.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Frrområder
	Turveg
	Frrområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

☐ Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Bygningsinformasjon

☐ Bygning

Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Kommuneplan - Infrastruktursoner

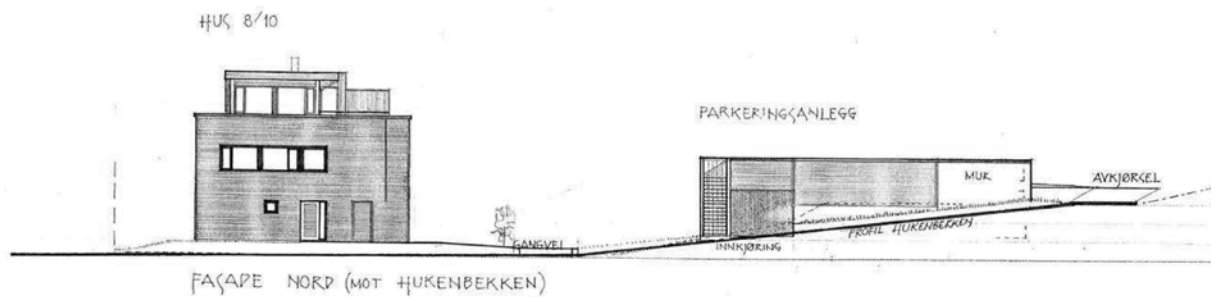
Kommuneplan - Sikringssoner

Kommuneplan - Båndleggingssoner

Kommuneplan - Hensynssoner

Kommuneplan - Faresoner

Kommuneplan - Bestemmelsesområder



A.25-03/15 - BYGGEHJELPINGSTEGNING

GNR. 8/BNR. 533 - HUKENBEKKEN 8-26
 5 TOMANNSBOLIGER + FELLESPÅNLEGG
 TILTAKSHVER: CEPEKTO AS
 • FAÇADER MOT N OG S

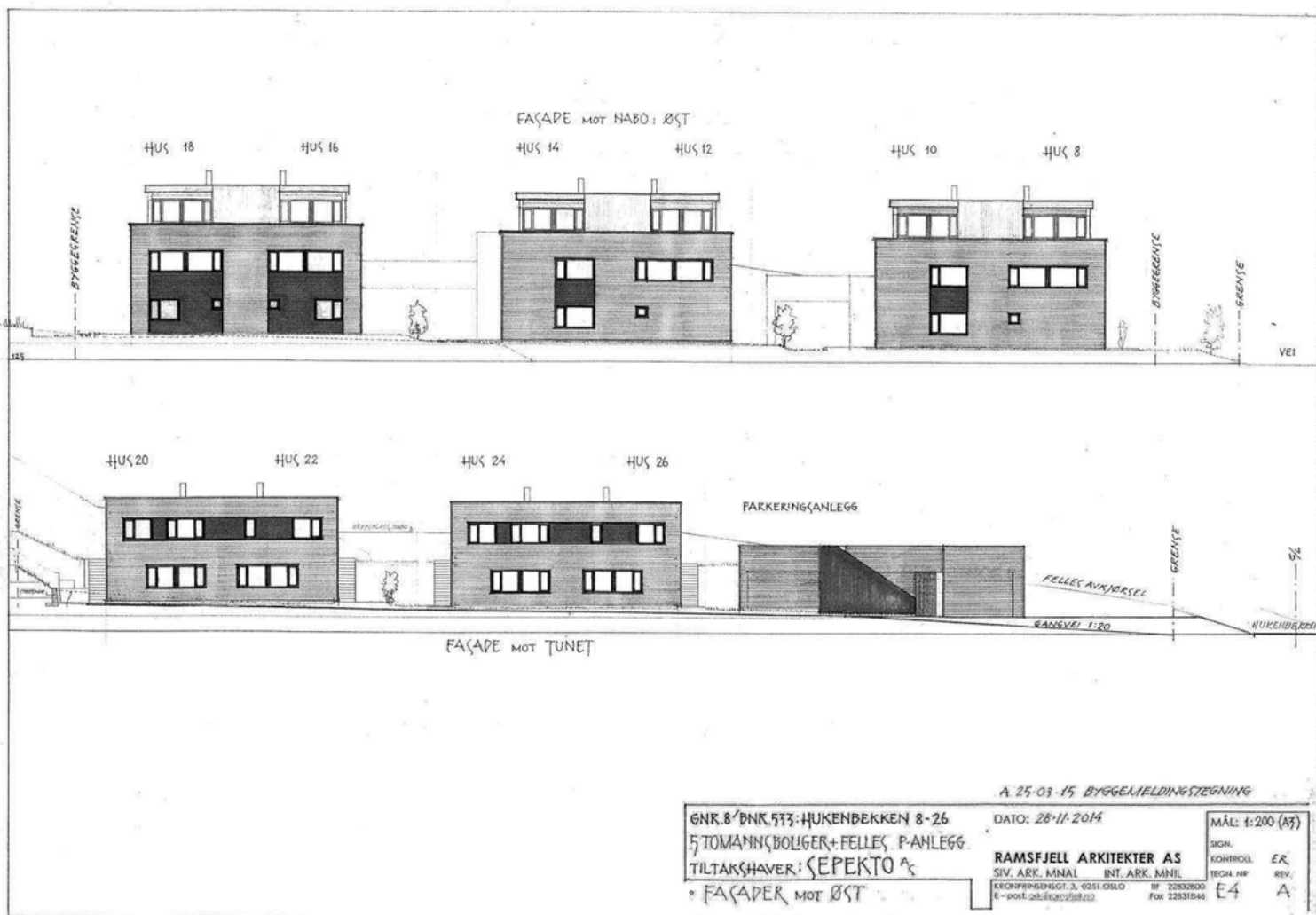
DATO: 15.12.2014

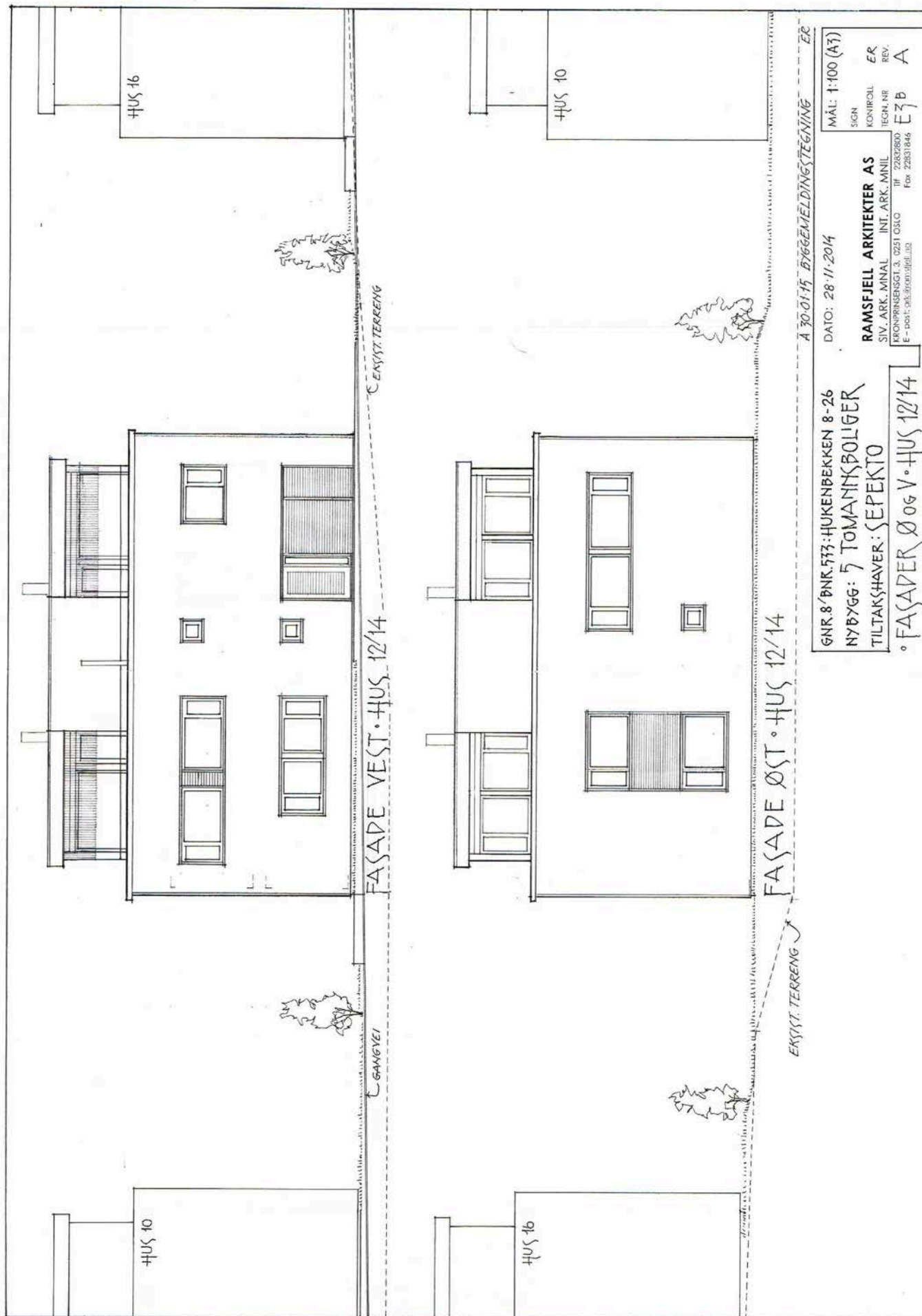
MÅL: 1:200 (A3)

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
 SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNL
 KRONPRINSIPDET 3, 0051 OSLO TF 22832800
 E-post: pr.22832800 For 22831846

SGH:	ER
KONTROLL	REV.
TECH. NP	E6 A







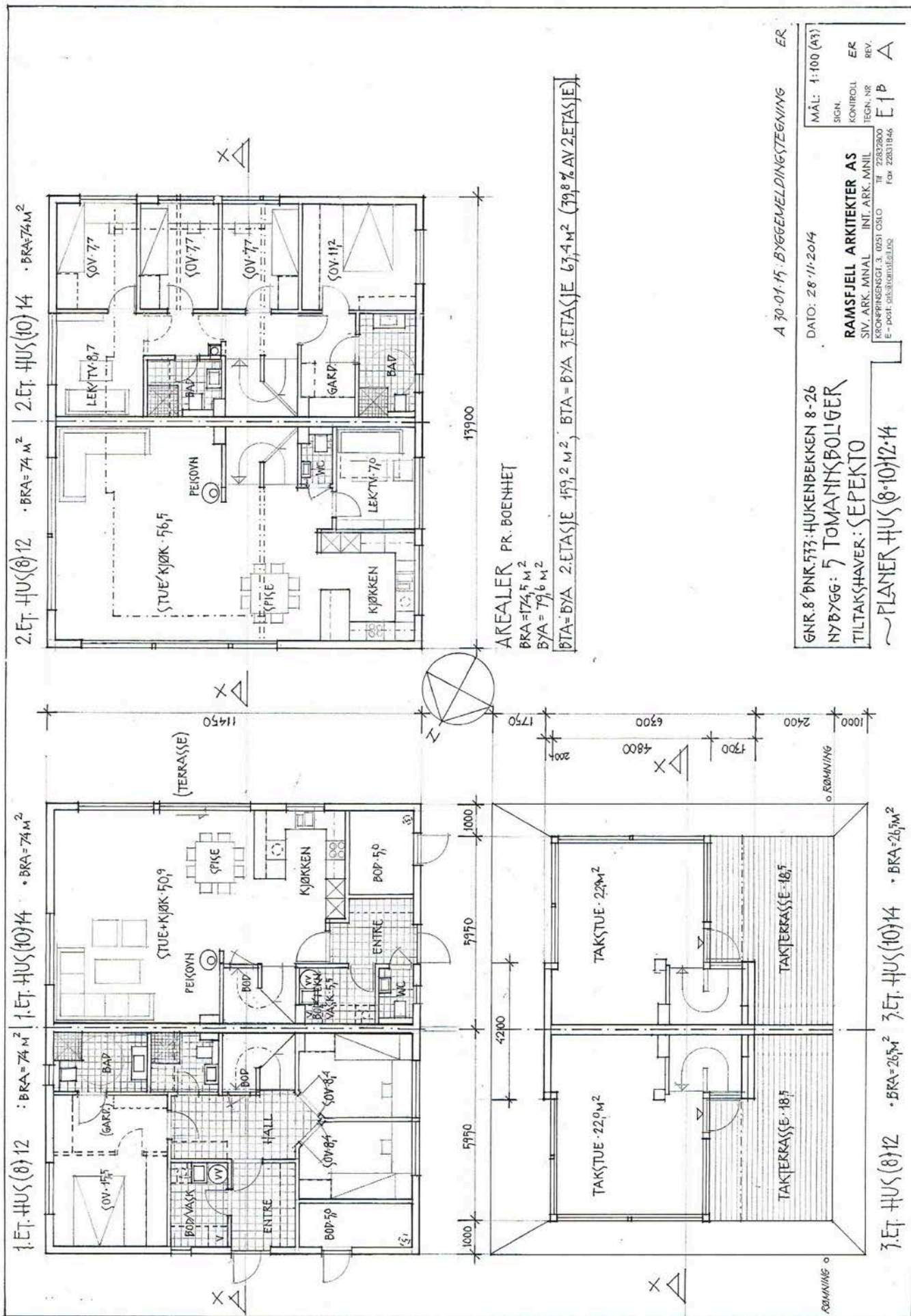
A 30-01-15 BYGGEMELDINGSTEGNING

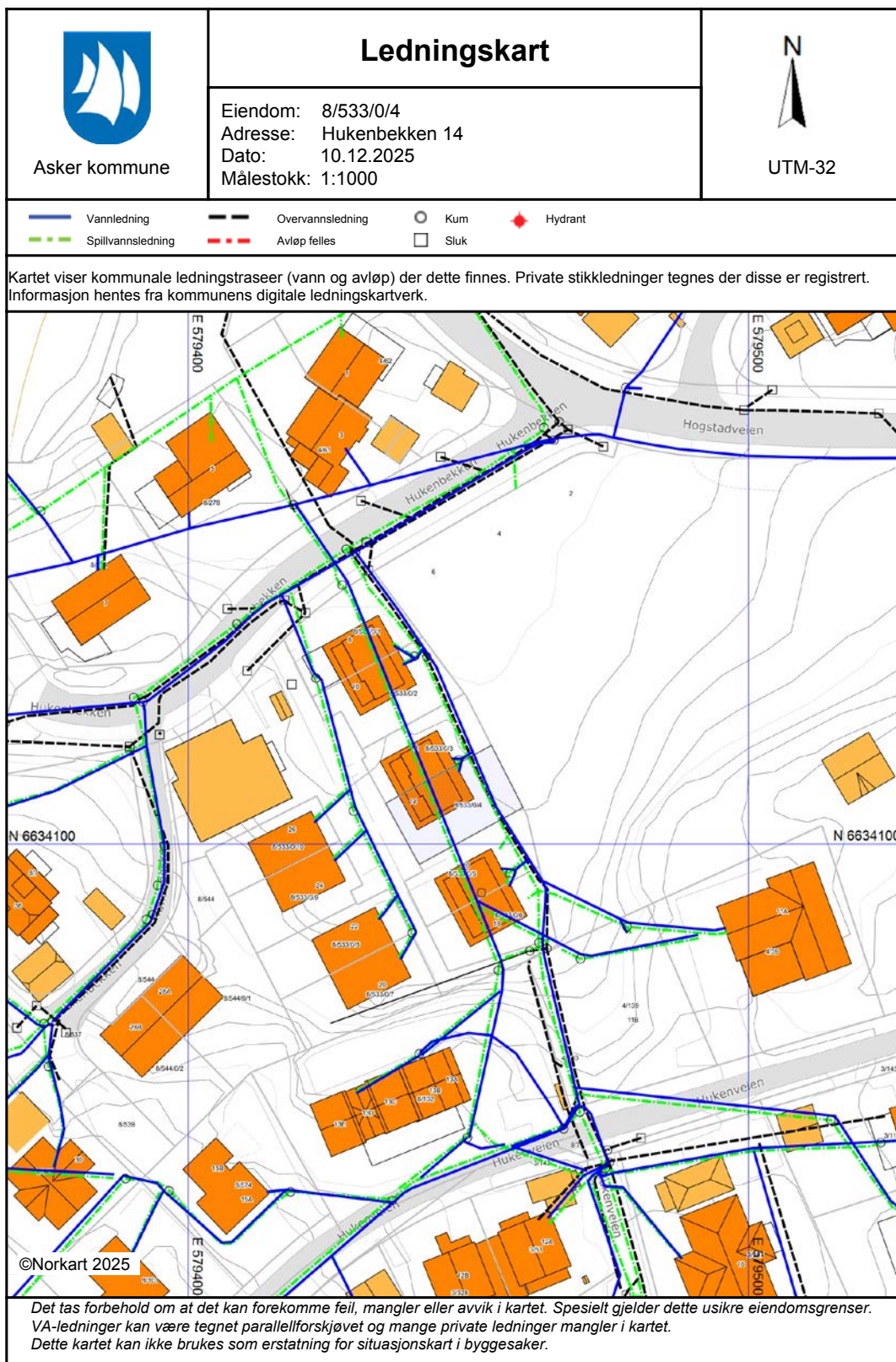
DATE: 28.11.2014

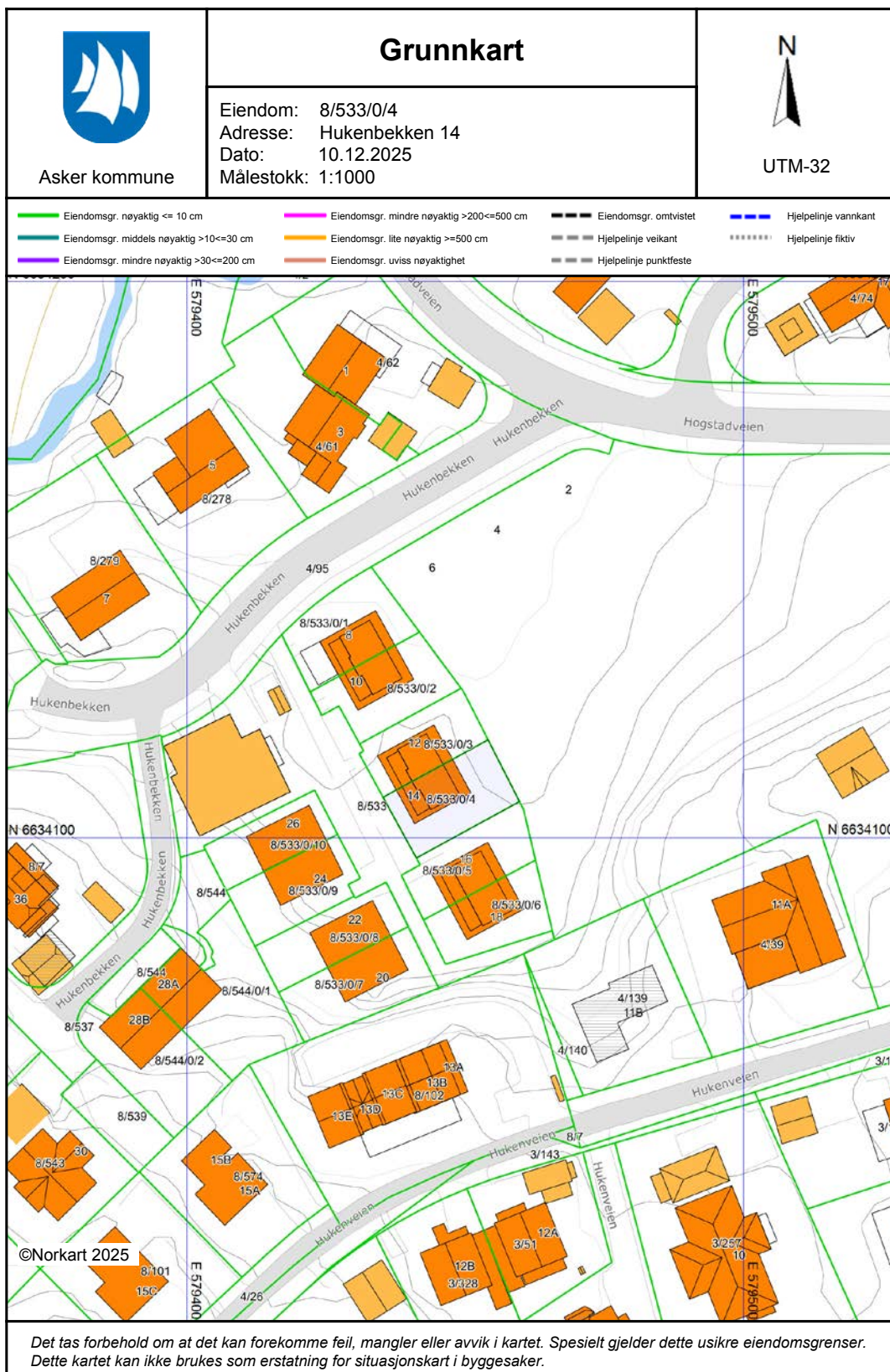
GNR. 8/BNR. 573: HUKENBEKKEN 8-26
 NYBYGG: 5 TOMANNSBOLIGER
 TILTAKSHAVER: SEPEKTO
 ° FAÇADER Ø OG V • HUS 12/14

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
 SIV. ARK. MINAL INT. ARK. MNIL
 KRONPENSJON 3. 0251 OSLO
 E-post: ark@ramsfjell.no

MÅL: 1:100 (A3)
 SIGN. KONTROLL. ER
 TEGN. NR. REV. A
 E3B





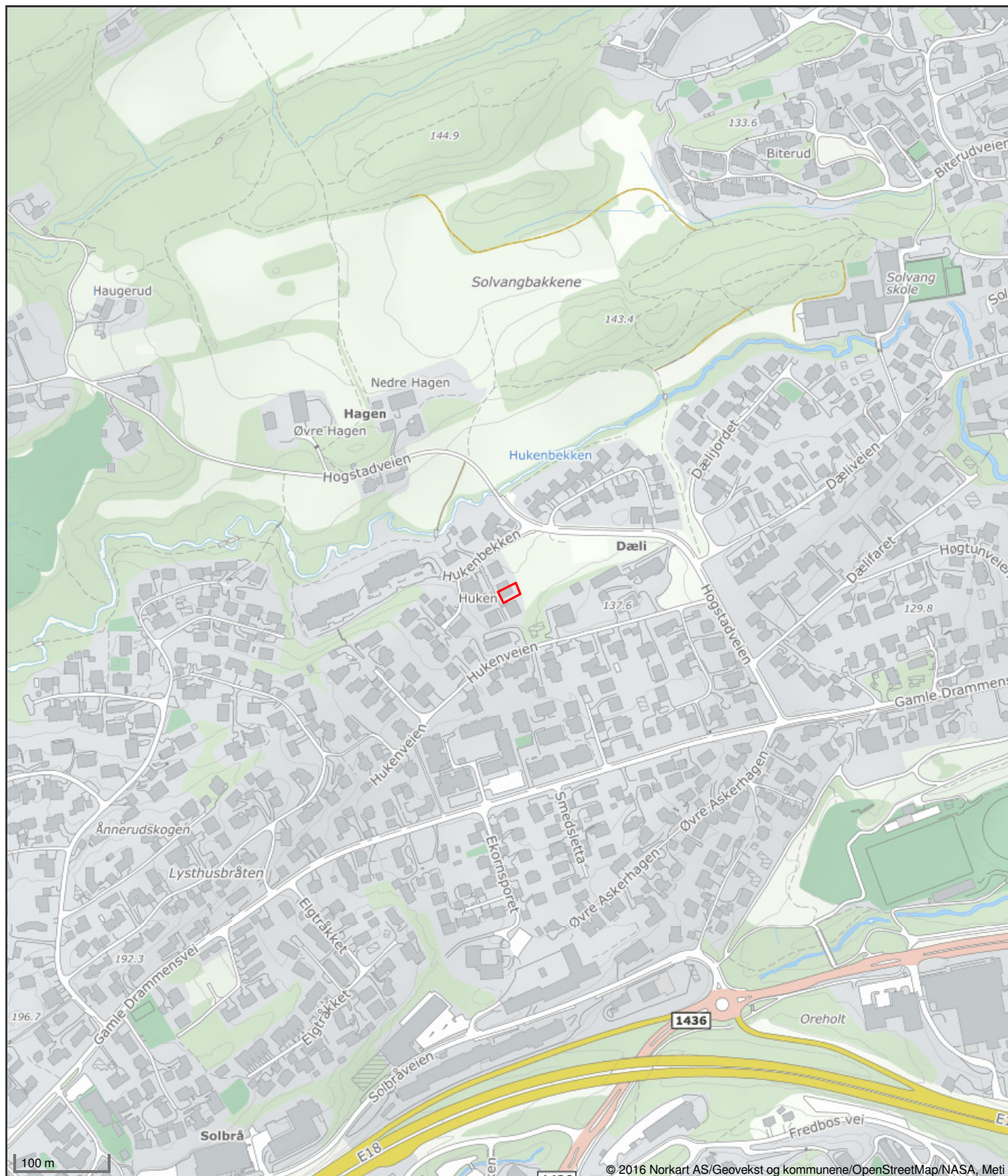


Vegstatuskart for eiendom 3203 - 8/533//4





Oversiktskart for eiendom 3203 - 8/533//4



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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 533, Seksjonsnummer 4 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

05.02.2026 kl. 11:51

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

05.02.2026 kl. 11:51

Adresse(r) :

Gateadresse: **Hukenbekken 14**

Gatenr: **1640**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1383 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/286318-1/200 09.03.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 11 165 000
Omsetningstype: Fritt salg
SOLVANG HÅKON WITH HILLESUND
FØDT: 25.10.1990 IDEELL: 1/2
SOLVANG SIGRUN HILLESUND
FØDT: 19.09.1992 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

2013/606646-1/200 18.07.2013 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 537 IDEELL: 173/9732

2014/1092768-1/200 11.12.2014 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 540 IDEELL: 865/39739

HEFTELSE

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

1997/11296-6/100 17.04.1997 **RETTSBOK**
Sak nr. 94-02702 D/02 Asker og Bærum namsrett
Gjelder kjørebane

Rettet etter tinglysingloven § 18 20.03.12, FFG,
e.f. Korrigert føring fra pengehefte til servitutt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 533

2003/32336-1/100 12.11.2003

BESTEMMELSE OM VEG

Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver til
gnr 8 bnr 354
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 533

2014/584065-1/200 11.07.2014

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og
fornyelse.
Bestemmelser om transport og ferdsel
Bestemmelser om byggeforbud og beplantning
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 533

2016/309329-1/200 07.04.2016

ERKLÆRING/AVTALE

Rett til gangadkomst for allmennheten
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 533

2016/1110047-1/200 30.11.2016

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om snødeponi
Bestemmelse om vedlikehold, snøbrøyting og strøing
av vei
Bestemmelse om frisikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/1110047-2/200 30.11.2016

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 541
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 542
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 543
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 544
Bestemmelse om gangadkomst over garasjeanleggets tak
og gangvei
Gangadkomsten skal strøes ved behov og holdes ren
for snø
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/929011-1/200 01.01.2024
12:16

PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK

Beløp: NOK 9 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/1110014-1/200 30.11.2016

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 4

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 173/1622

2020/1043193-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 8 BNR: 533 FNR: 0 SNR: 4

2024/66946-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 8 BNR: 533 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Ref. 1982

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602074479
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944382038	ASKER KOMMUNE	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgrnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
894972742	SEPEKTO EIENDOM AS		Capralhaugen 86, 1358 JAR

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	8	533

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	8	533	0	1	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	2	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	3	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	4	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	5	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	6	173 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	7	146 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	8	146 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	9	146 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	8	533	0	10	146 / 1622	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1110014 Tinglyst: 30.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

07.11.2016 13.50

Side 1 av 1

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Navn på rekvingent JORCHIM HANSEN		Plass for tinglysingsstempel
Adresse POSTBOKS 4129		
Postnr. 3005	Poststed DRAMMEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0220	ASKER	8	533		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	LISE BERNER	
	KAREN THORSHAUG	
	SE VEDLEGG	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	173	B6	13				25				37			
2	B	173	B6	14				26				38			
3	B	173	B6	15				27				39			
4	B	173	B6	16				28				40			
5	B	173	B6	17				29				41			
6	B	173	B6	18				30				42			
7	B	146	B6	19				31				43			
8	B	146	B6	20				32				44			
9	B	146	B6	21				33				45			
10	B	146	B6	22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				1622	= nevner:				1622						

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

Dato 20/8-16	Utstederens underskrift Shil Shil
FOR SEPERATO EIENDOM A/S - STÅLE ELSTAD	
ETTER FULLMÅKT	

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

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

7. Underskrifter		
Sted og dato OSLO 2018-16	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  FOR SEPEKTO EIENDOM STÅLE ELSTAD E. FULLMAKT	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

RETT KOPİ:
20/10-16 fagekassen
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSDELINGEN

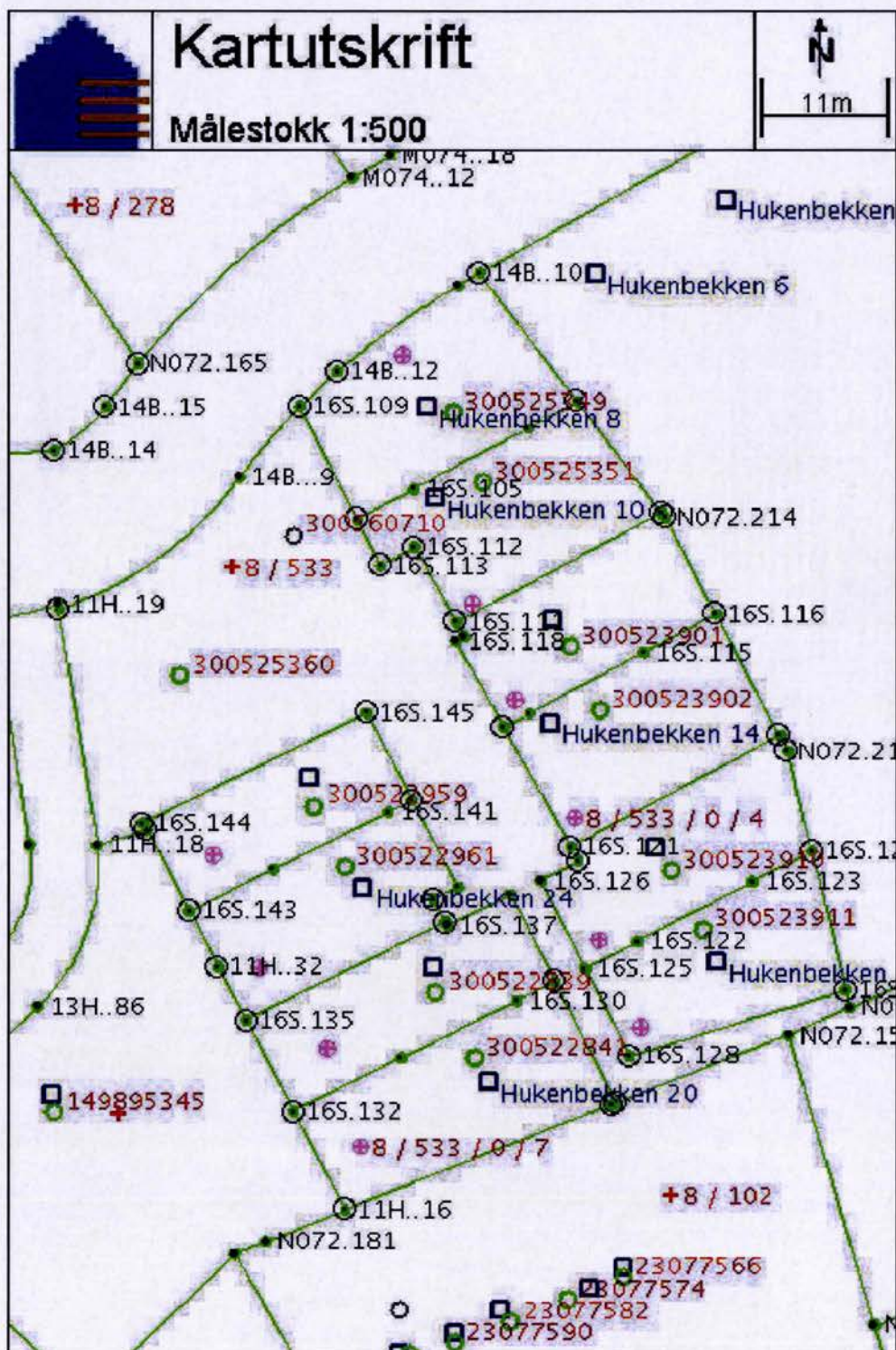
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted og dato		Underskrift		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
8	533			ASKER
Dato		Stempel og underskrift		
2/11-16		ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSDELINGEN <i>Agge Kvaal</i>		
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.				
X) <i>Seksjoneringen godkjennes</i> <i>25.11.2016</i> <i>Georg Traheim d.y.</i> underdirektor				
				
Dato		Utstederens underskrift		



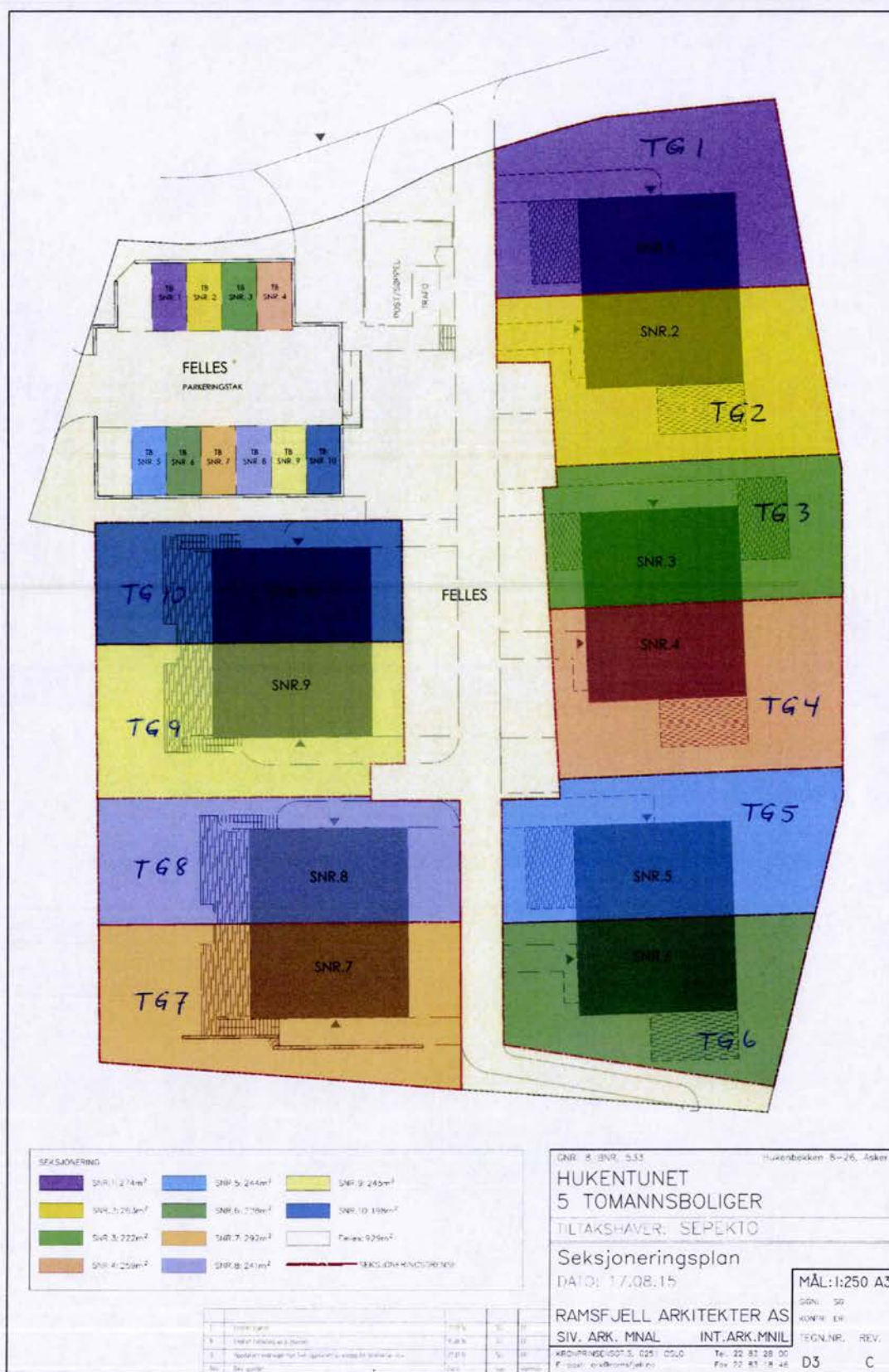
Vedlegg til pkt. nr. 2 i seksjoneringsbegjæring gnr. 8, bnr. 533 i Asker kommune (0220).

Hjemmelshavere:

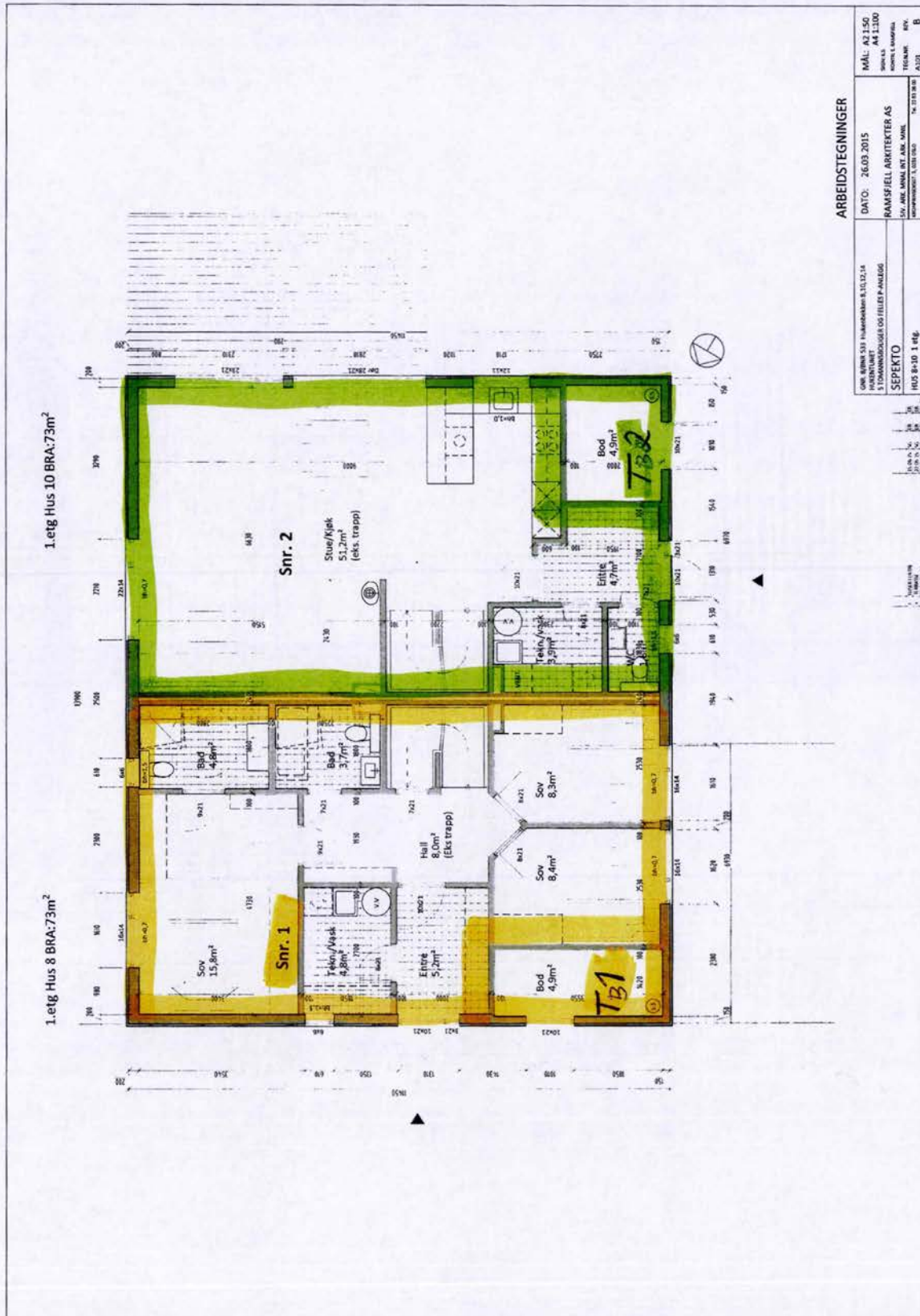
011048	██████	Lise Berner
041252	██████	Karen Thorshaug
270386	██████	Gorm A. S. Berner
220994	██████	Sigurd T. Berner
X) 260781	██████	Sten E. Berner



1.



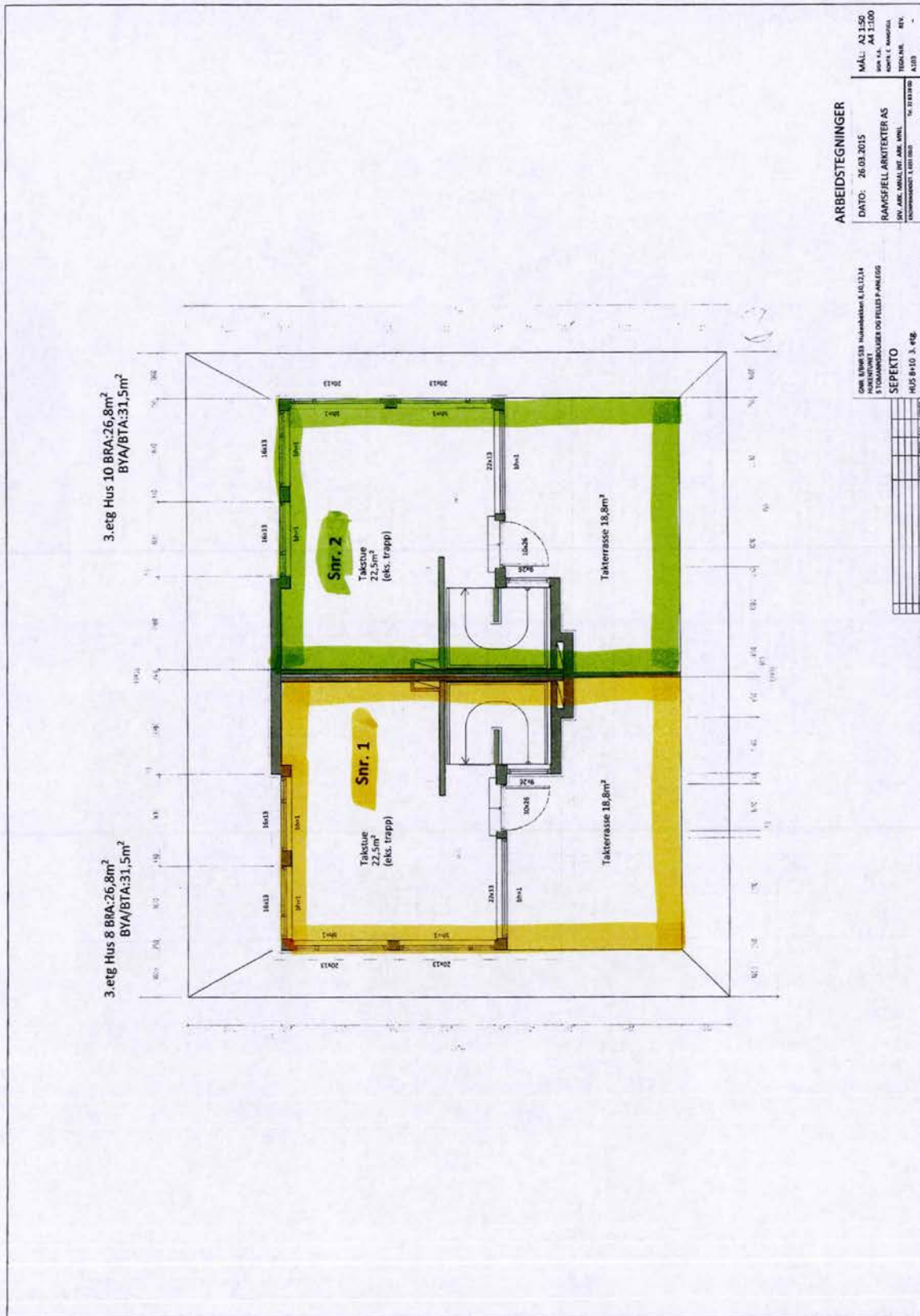
2



3.

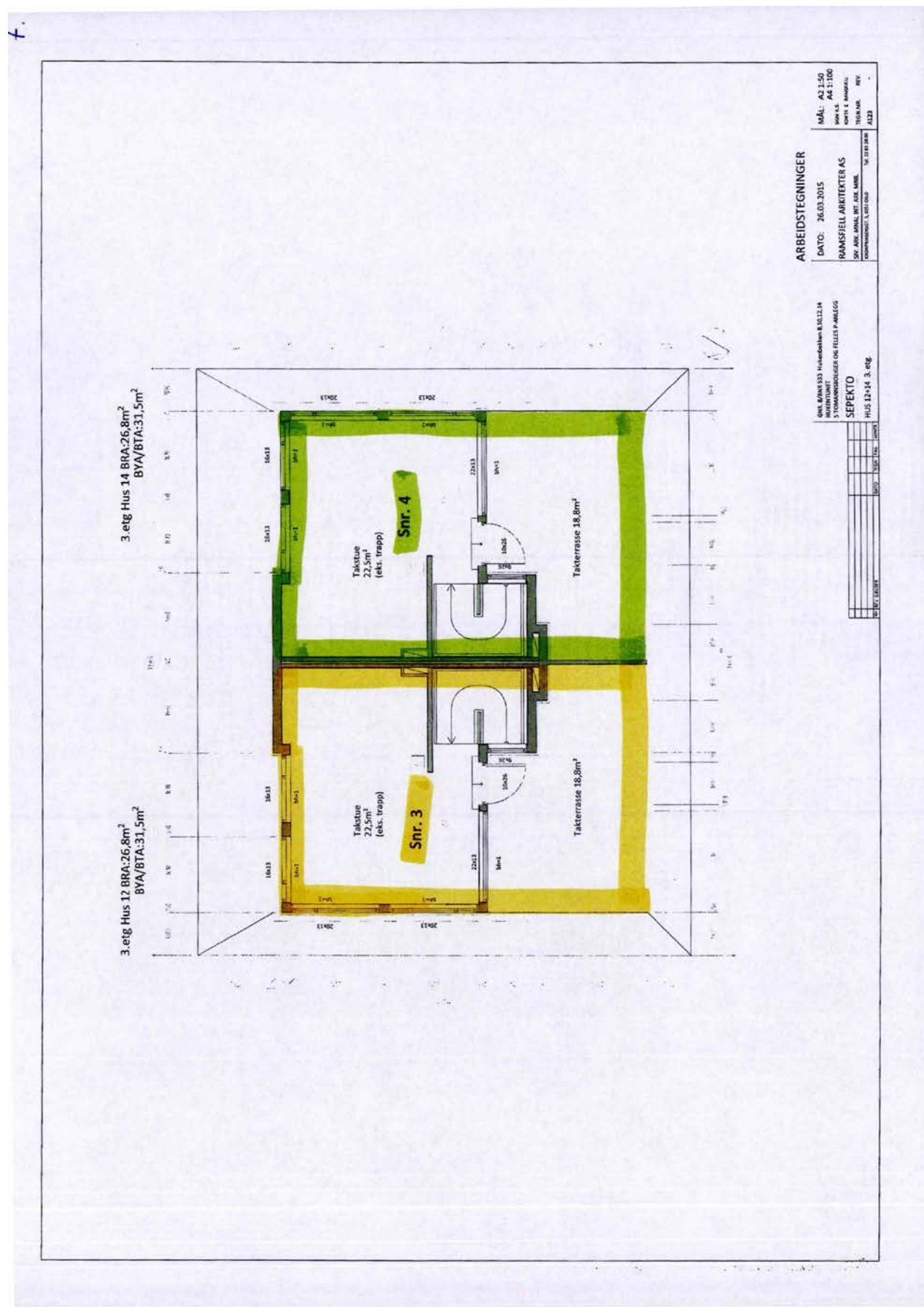


4.





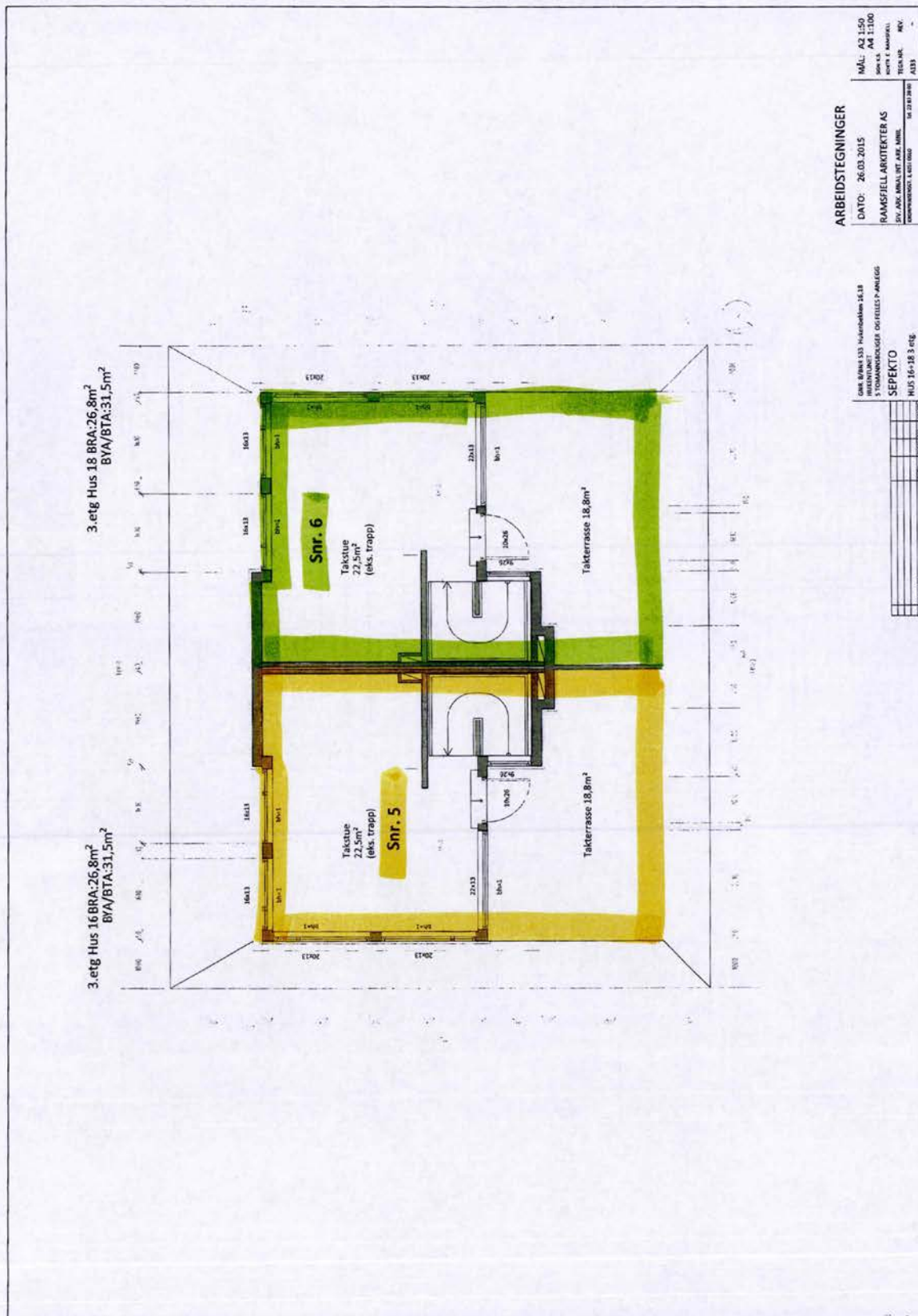




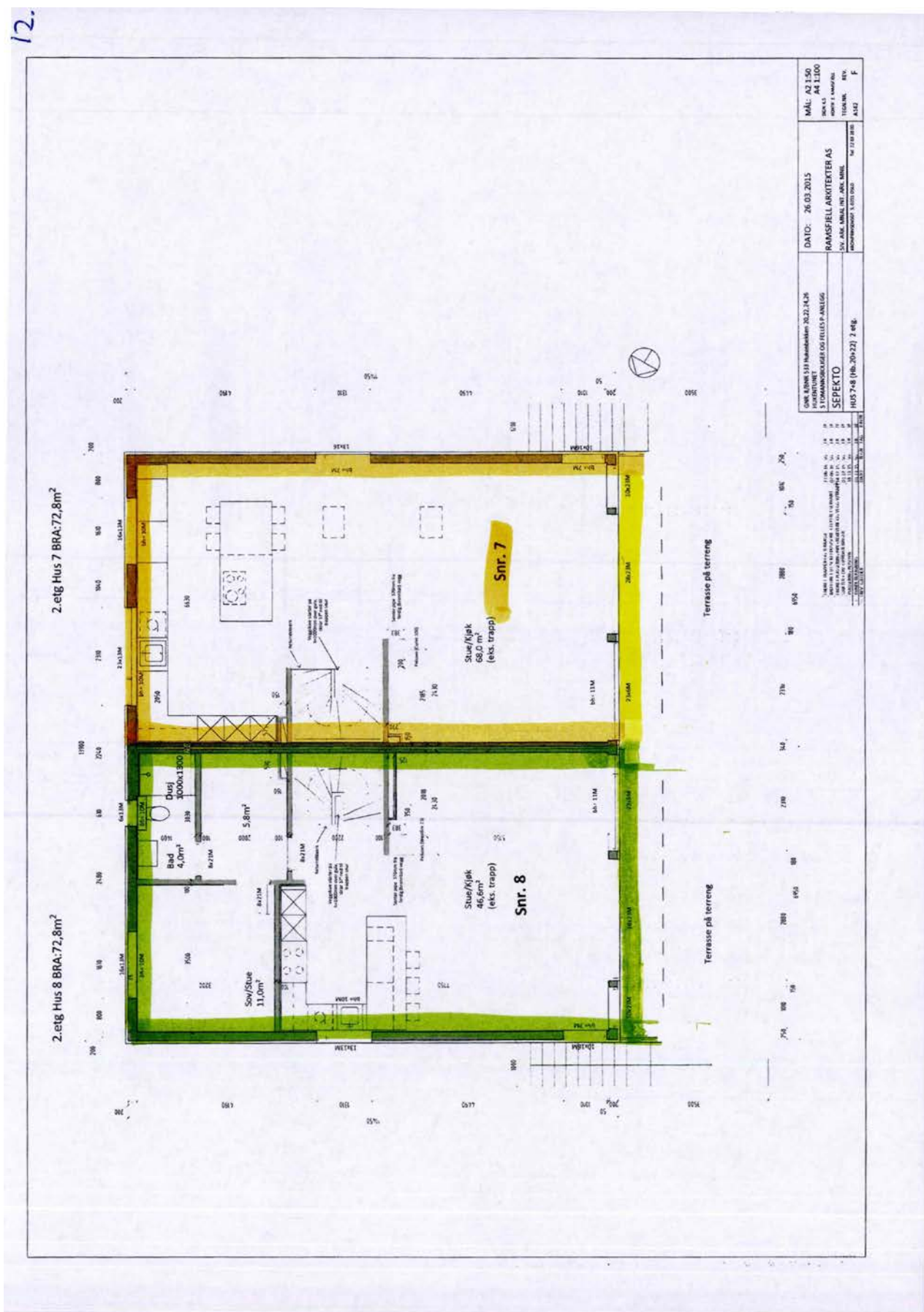




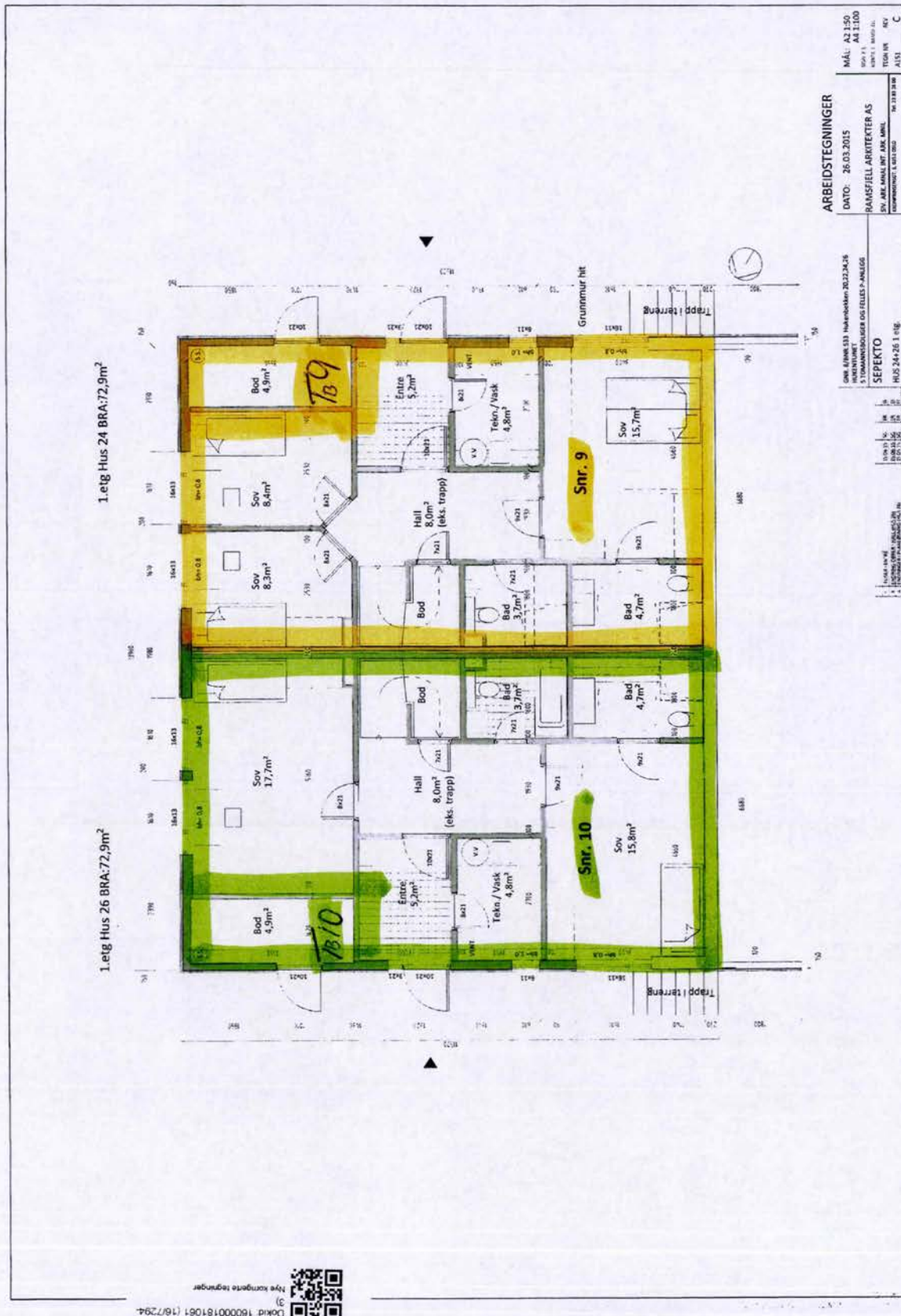
10.



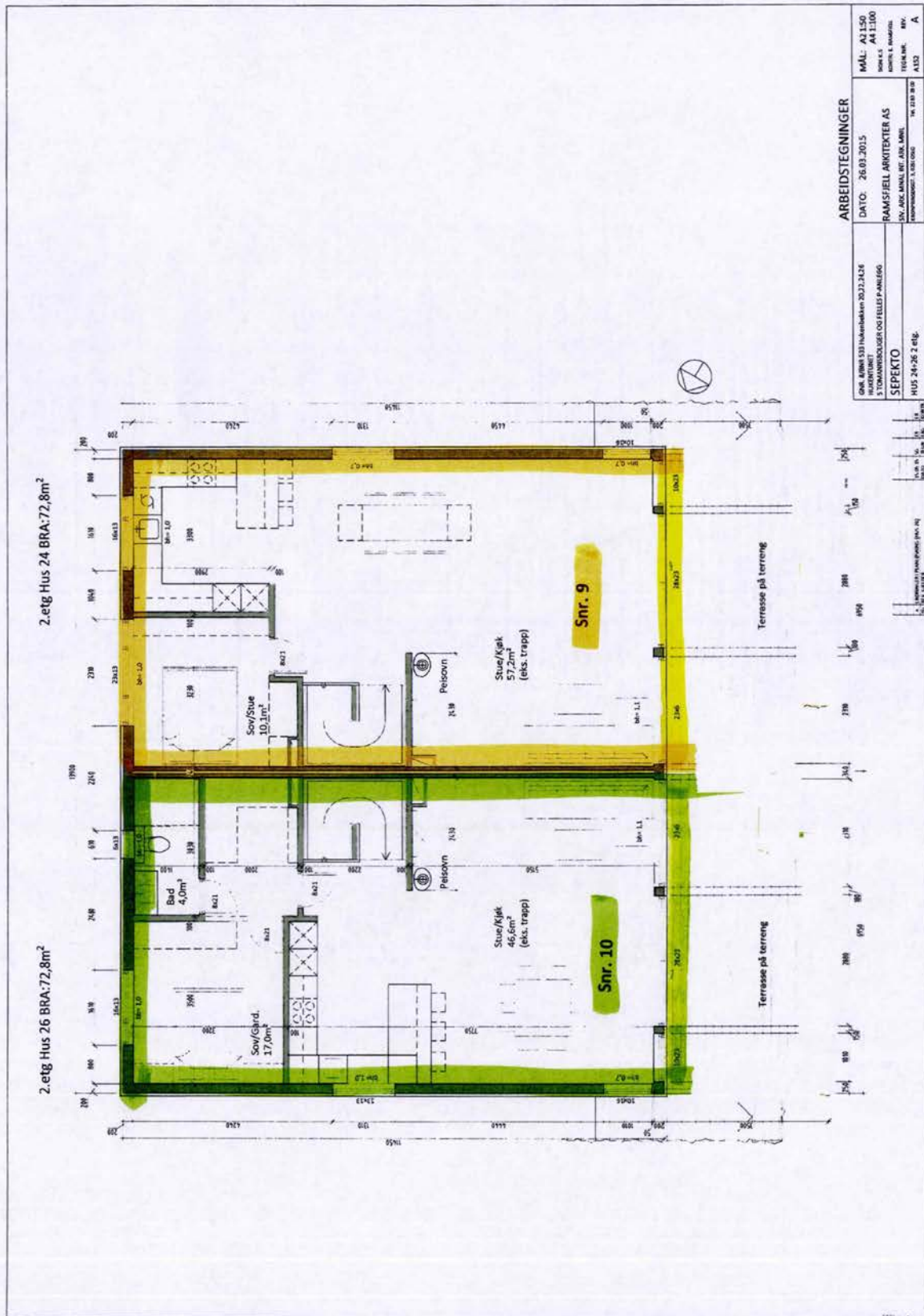




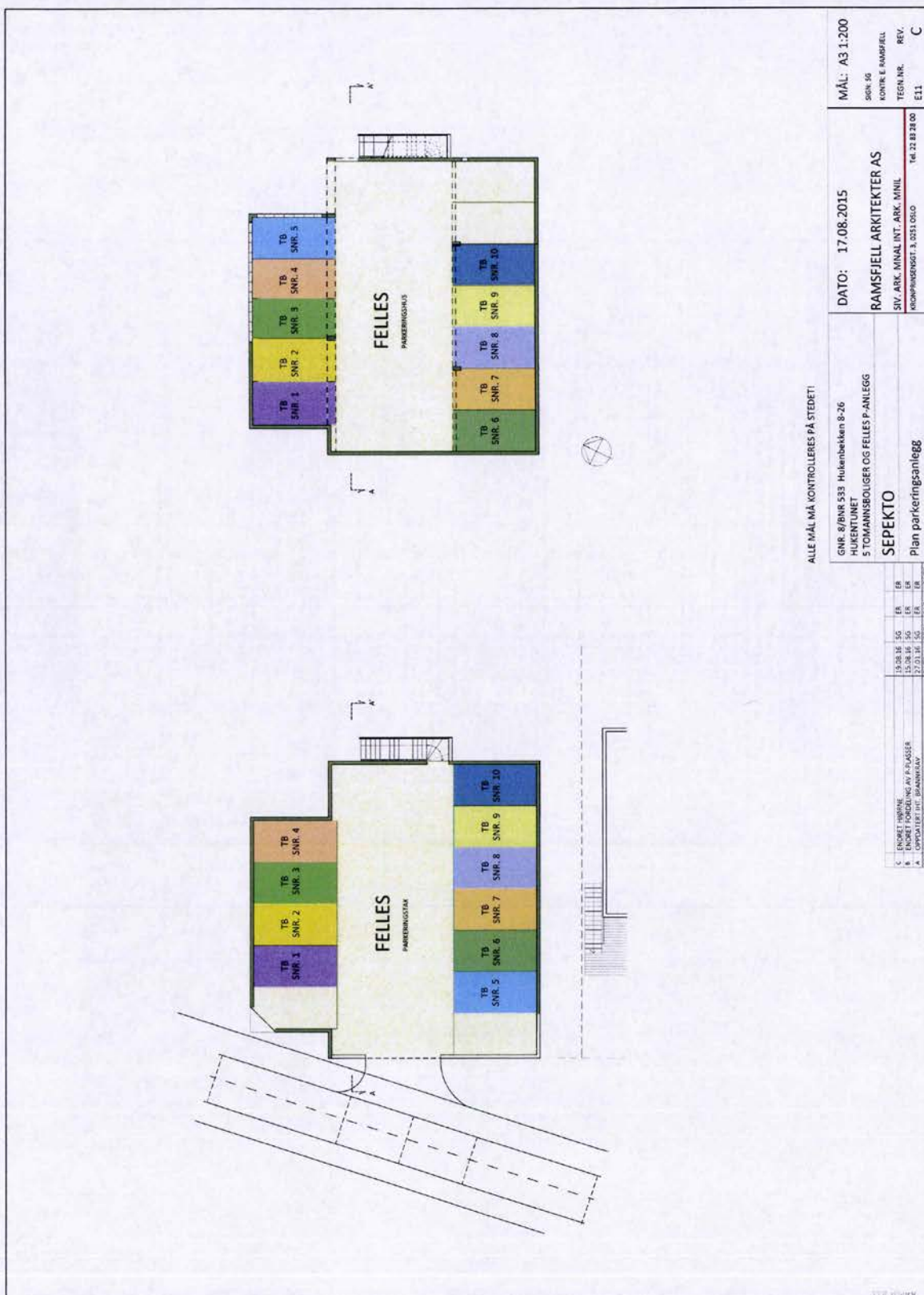
13.



14.



15





Hafslund Nett
Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO
Org.nr.: 980 489 698

#2536770

2013-09-17

Doknr: 584065 Tinglyst: 11.07.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**OVERENSKOMST
OM****RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

NCC bolig AS
(nedenfor kalt Grunneier) ***Ikke fullmakt fra
hjemme eierne*

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 8 og bnr. 533 Asker kommune, med eiendomsadresse:
Hukenbekken 1-6
er det inngått slik overenskomst om rettighetsservv for plassering av nettstasjon med
transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 26/10-2011
Nettstasjon nr.: D0230

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske
forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av
nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på
vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med
tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av
nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra
nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i
overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers
transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Tvister

Twister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnssprossloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

3.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

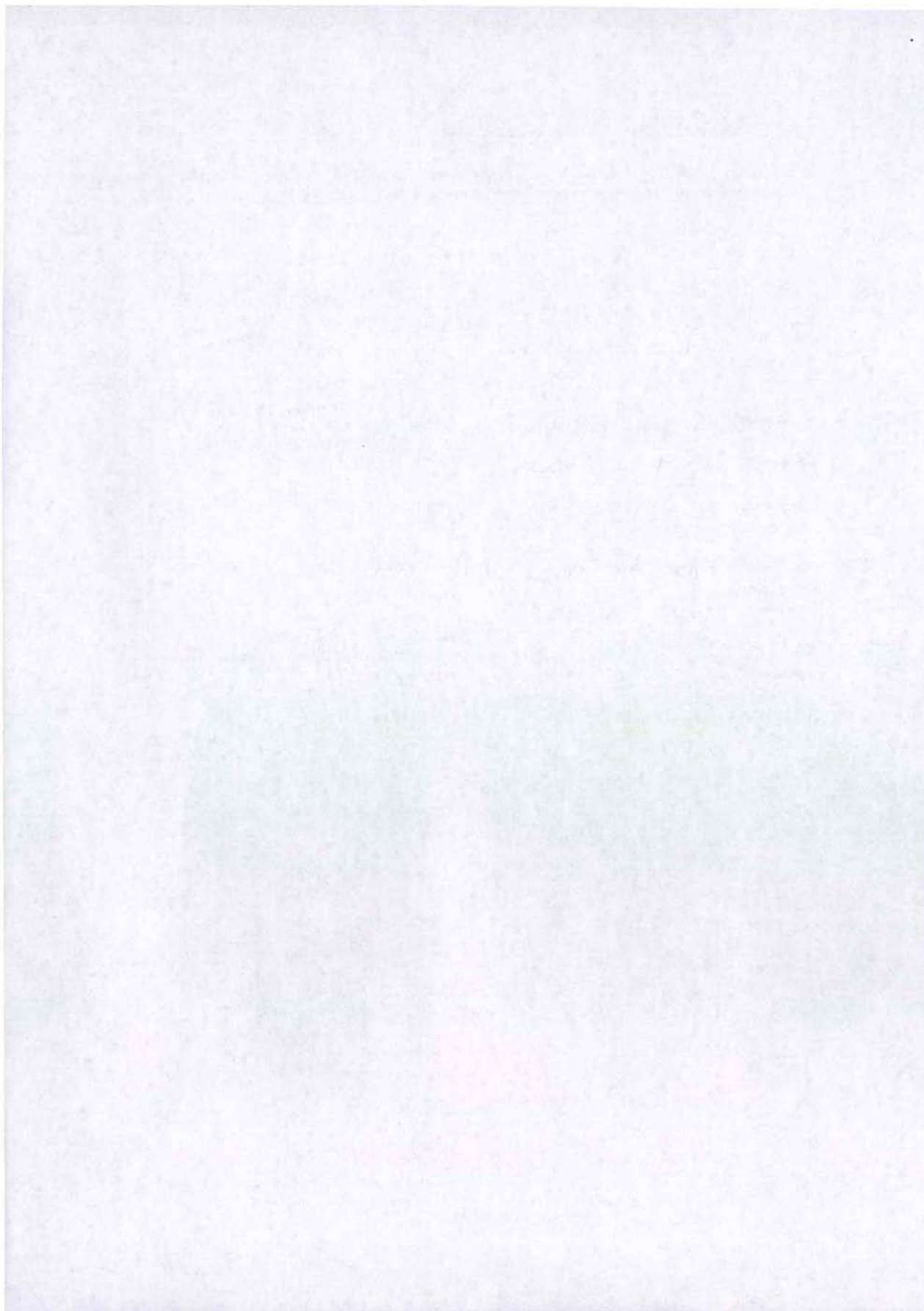
4 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER



Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.
Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	3.7.2014	Sted:	Oslo	Dato:	
Grunneier1 signatur:	NCC BOLIG AS 			Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA			
(Blokkbokst.):	JOHAN BRUUN						
Foretaksnr./ personnr.:	997 671 783						
Grunneier 2 signatur:				Leder signatur:			
(Blokkbokst.):	MERETHE DANIELSEN			(Blokkbokst.):			
Foretaksnr./ personnr.:	997 671 783						
Gr.eier3 signatur:				Saksbeh., signatur:			
(Blokkbokst.):				(Blokkbokst.):			
Foretaksnr./ personnr.:							

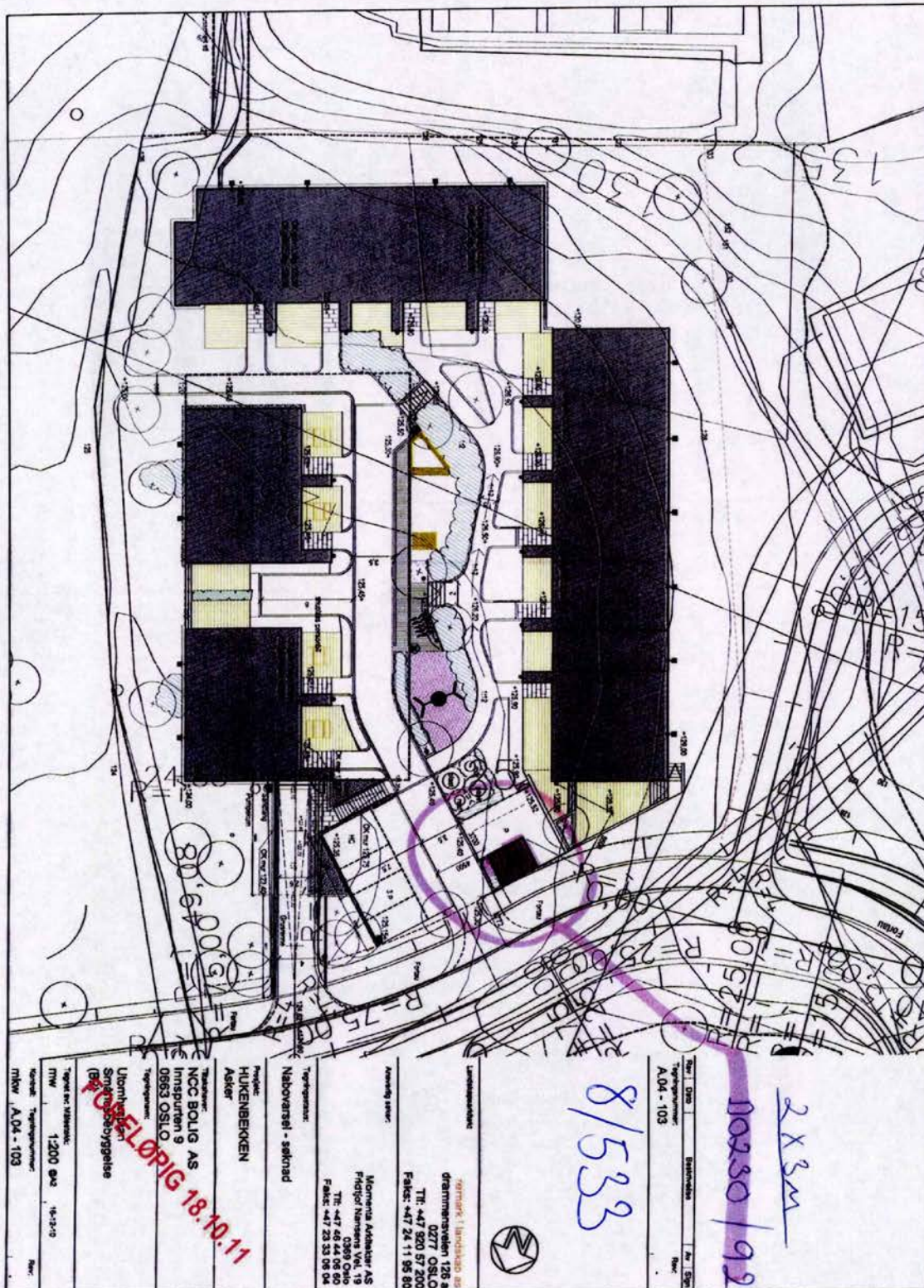


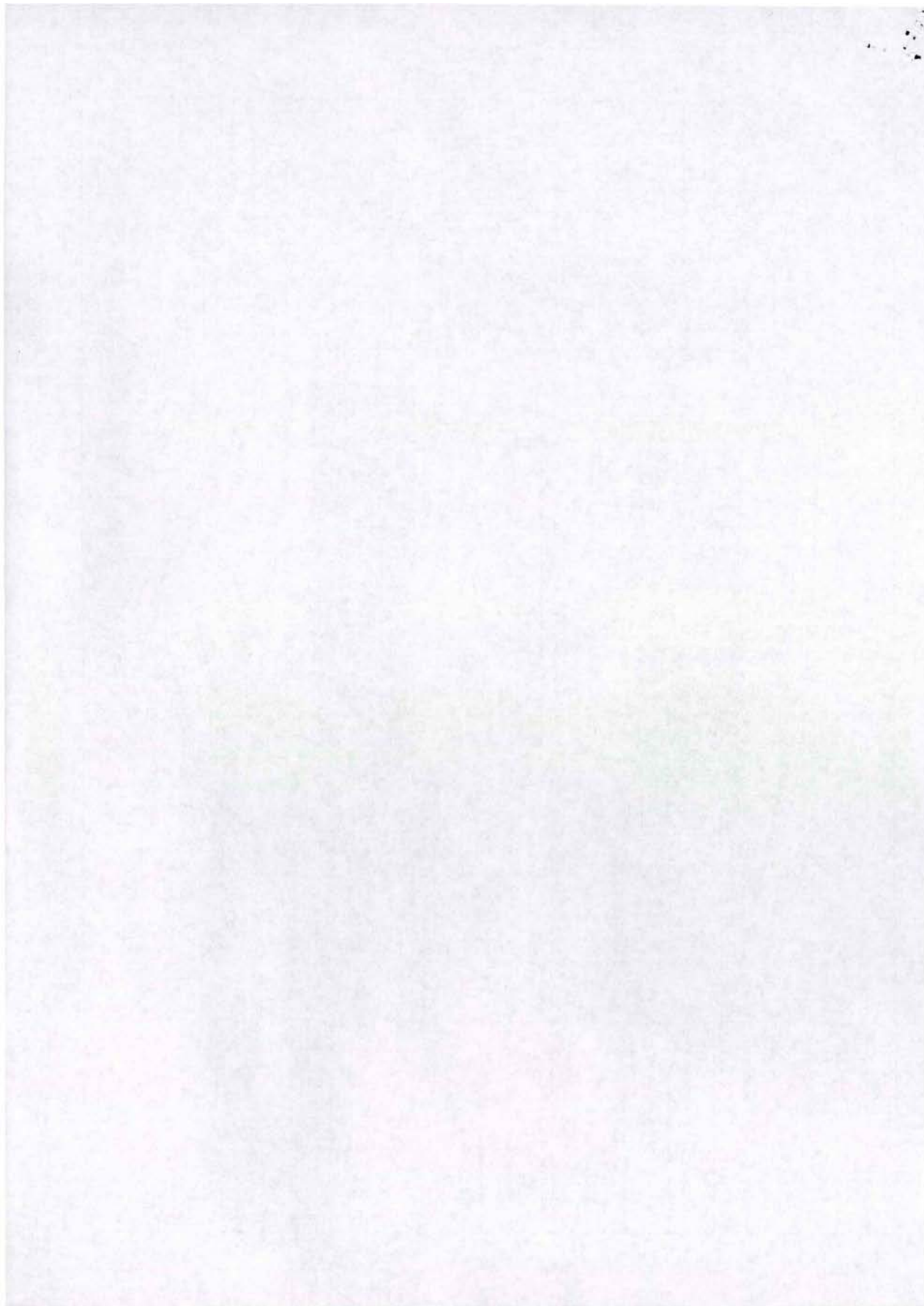


Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	OSLO	Dato:	17.9.13	Sted:	Oslo	Dato:	11/10-13
NCC Bolig AS				Hafslund Nett AS			
Grunneier 1 signatur:				NO 980 489 698 MVA			
(Blokkebokst.):	JOHAN BRUUN						
Foretaksnr./ personnr.:	997 671 783						
Grunneier 2 signatur:				Leder signatur:	Lars Davidsen		
(Blokkebokst.):	SVEIN LAURITZEN			(Blokkebokst.):			
Foretaksnr./ personnr.:	997 671 783						
Gr.eier 3 signatur:				Saksbeh., signatur:			
(Blokkebokst.):				(Blokkebokst.):	Knut E. Aarud		
Foretaksnr./ personnr.:							





SELEKT EIENDOM A/S
CAPRAH AUGEN 86
1358 JAR
ORG NR: 894972742

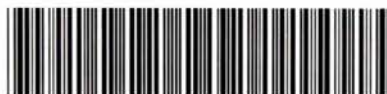


Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt

988 464 767
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 8 bnr. 533 gir allmenheten rett til gangatkomst over eiendommen langs trasé merket med rødt på vedlagt utsnitt av plankart datert 28.10.2015 (side 2 av erklæringen).



Doknr: 309329 Tinglyst: 07.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne erklæring tinglyses på gnr. 8 bnr. 533.

Denne tinglysning kan ikke endres eller slettes uten Asker kommunes samtykke/godkjenning.

[Signature]

Hjemmelshaver

Asker

Fødselsnummer

28/10-15

Dato

STÅLE ELSTAD

EF: 010765

SELEKT EIENDOM A/S → ORGNR. 89 4972742

IHT. FIRMATTEST

06 FULLMAKT

LISE BERNER pnr. 011048

KAREN THORSHAUG pnr. 041252

GORM A.S. BERNER pnr. 270386

SIGURD T. BERNER pnr. 220994

1) STEN E.T. BERNER pnr. 260781

1) Fylkesmannen godkjenner rett til gangadkomst som nevnt i erklæringens første ledd.

Oslo 29.3.2016

28.10-15
Asker
Vi samtykker til tinglysning

PRIVATmegleren
SOLLY & PARTNERE
Eiendomsmeglerforretning MNEF
Org.nr. 888 622 152 MVA



[Signature]
Georg Traheim d.y
underdirektor

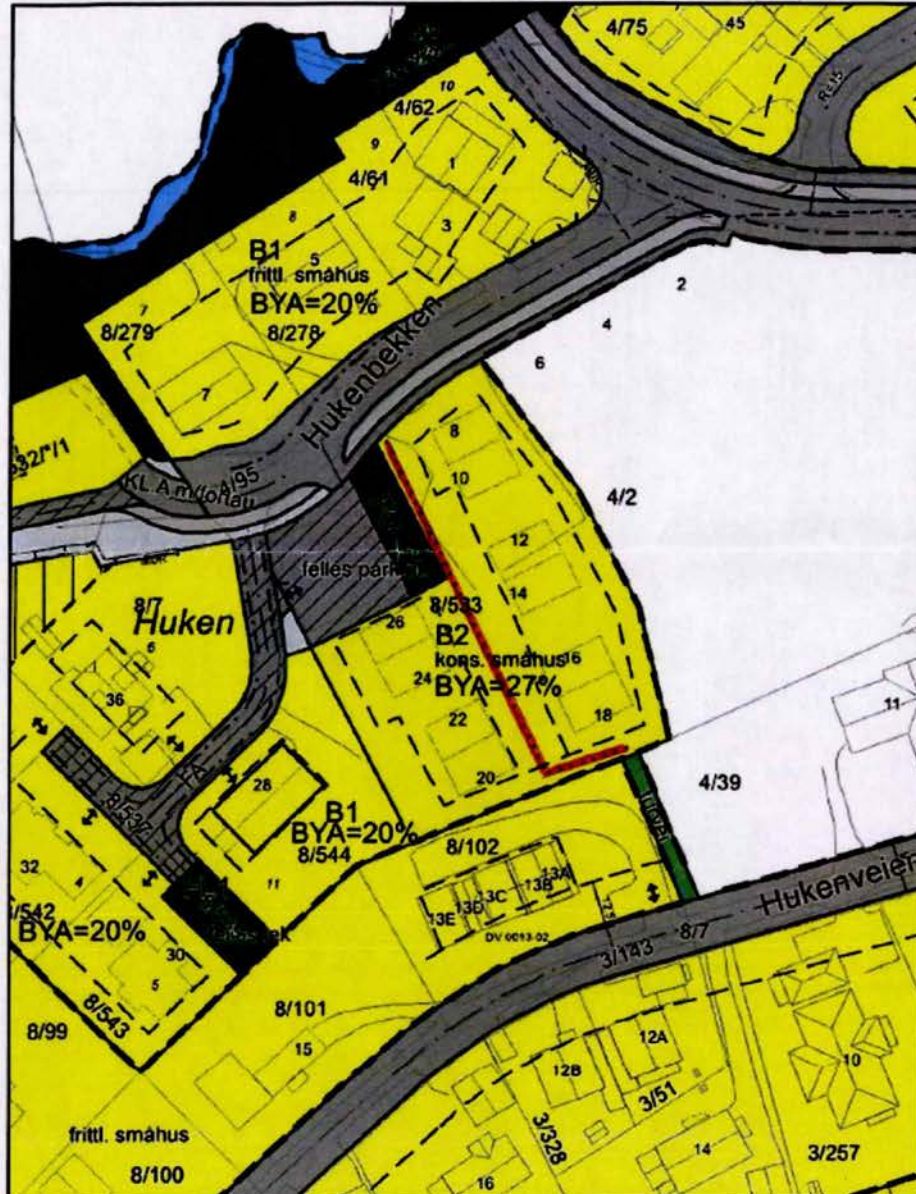


SEPERID ELEVANTAS
CARAC HAUGEN 86
1358 JAR
ORLOMR: 8949 72 742



1:1000

28 10 2015



Kommunen står ikke til ansvar for feil og mangler i kartgrunnetaget

28/10-15
85



Retl kopi

ADVOKAT
JOHS. STRENGE NÆSS
Strøket 8, 1371 ASKER
Tlf: 66 90 70 80 | Fax: 66 90 70 81



Doknr: 1110047 Tinglyst: 30.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Undertegnede eier av gnr. 8 bnr. 533 i Asker, Sepekto AS og eierne av tilstøtende naboeiendommer gnr. 8 bnr. 544 Stein Eilert Skatvedt Berner v/ verge Gunn Karin Skatvedt, gnr. 8 nr. 7 Lise Berner, gnr. 8 bnr. 541 Lene Berner og Geirr Sletbak, gnr. 8 bnr. 543 Stian Røraas Lundquist og Kaia Roquist og gnr. 8 bnr. 542 Andre Flem og Katrine Øydvin har i dag inngått slik avtale:

1. Arealet/skråningen på bnr. 544 der Sepekto AS har gjort inngrep, tilbakeføres til slik det var før inngrepet. Dette skjer i forbindelse med utomhusarbeidene på bnr. 533 i september.

Ingen del av bnr. 544 skal benyttes som snødeponi for bnr. 533. For å bedre snødeponiforholdene for bnr. 533 i forhold til dagens situasjon og forebygge eventuell urettmessig bruk av bnr. 544 til dette formål, kappes rekkverk oppført i mur mot bolig nr. 10/fellesarealet på bnr. 533 i ca 2,5 m. lengde, som vist på vedlagte foto. Dermed kan noe av snøen ved behov plasseres inn mot fellesarealet/bolig 10. Dette skjer i forbindelse med ferdigstillelsen av garasjebygget. Ved store snømengder og fullt snødeponi må eier av bnr. 533 besørge bortkjøring av snø.

2. Eier/fremtidige eiere i sameie av bnr. 533 er eier av 1/6 av felles vei gnr. 8 bnr. 537 i realsameie og dekker utgifter til vedlikehold, herunder snøbrøyting og strøing ved behov, samt eventuelle nødvendige påkostninger på veien i henhold til sameiebrøken.

3. Hjørnet på garasjebygget på bnr. 533 mot nevnte fellesvei ved innkjøringen fra Hukenbekken kappes med ca 1,5 m i begge retninger og ned til ca 10 cm over betongdekket som vist på vedlagte tegning fra Ramsfjell Arkitekter av dato 26.3.2015 revisjon F, revidert dato 19.8.2016. Dette gjøres for å bedre frisikten og trafikksikkerheten ved inn og utkjøring fra Hukenbekken. Hjørnet sikres ved at det settes et rekkverk 45 grader i denne posisjonen.

4. Eventuell hekk/trær/beplantning mv. som plasseres mellom garasjebygget og veien Hukenbekken skal ikke være høyere enn 0,5 m slik at frisikten opprettholdes

Garasjeanleggets tak/plan 2 skal til enhver tid holdes ryddig og ikke benyttes til lagring av søppel, bilvrak/avskiltede biler, russebusser, campingvogner, båter mv.

5. Eierne av gnr. 8 bnr. 544 (for det tilfellet at denne eiendommen på et senere tidspunkt gis tillatelse til å benyttes til boligformål) gnr. 8 bnr. 7, gnr. 8 bnr. 541, gnr. 8 bnr. 542 og gnr. 8 bnr. 543 gis rett til gangadkomst over garasjeanleggets tak som gjennomgang til gangvei på sameiets grunn med korresponderende rett til bruk av gangveien.

6. Sepekto AS besørger tilbakefylling av arealet mellom felles adkomstvei bnr. 537 og garasjen med tilrettelegging for gange i henhold til vedlagte skisse. Det skal anlegges aquadren som vist på skissen. Gangadkomsten skal strøes ved behov og holdes ren for snø.

GK

S

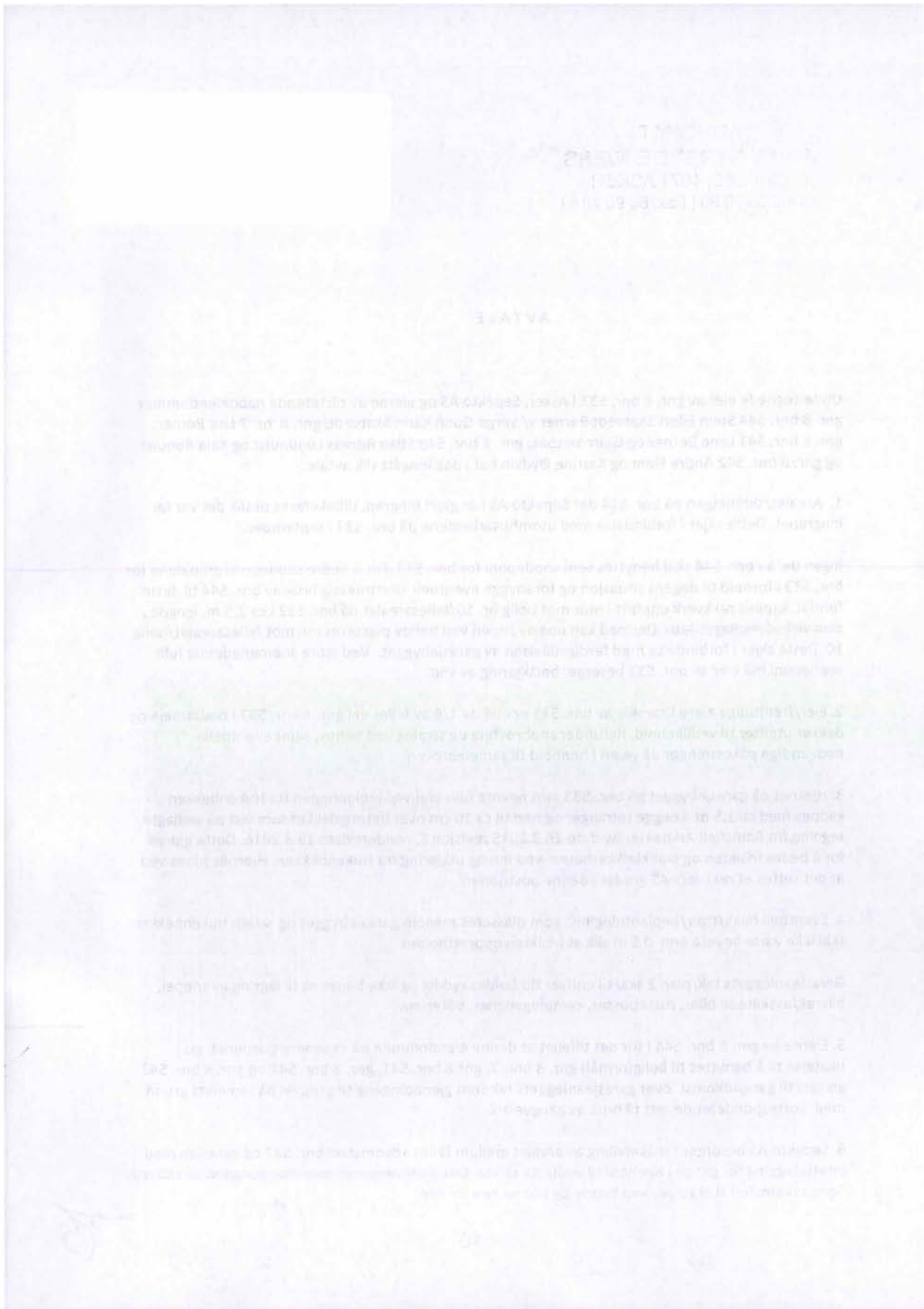
LBS

KRO

A.F.

SRI

T



-2-

~~7. Punktene 1 annet avsnitt, 2 og 4-6 ovenfor innarbeides i sameiets vedtekter som ikke kan endres om disse forhold uten samtykke av Sten-Eilert Skatvedt Berner m.fl.~~

8. Sepekto AS dekker kostnader til juridisk bistand som er pådratt Sten-Eilert Berner m. fl etter faktura fra advokat Johs. Streng Næss, begrenset oppad til kr. 20.000,- eks. mva.

9. Ved Sepekto AS underskrift av denne avtale trekker alle som har skrevet under denne avtalen sine klager til Fylkesmannen i Oslo og Akershus tilbake og godtar garasjebyggets plassering i forhold til avstandsgrensene. Sten-Eilert Skatvedt Berner m.fl. besørger straks etter Sepekto AS underskrift henvendelse til Asker kommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus om dette.

10. Sepekto AS besørger orientering til kjøperne av leilighetene på gnr. 8 bnr. 533 om denne avtalen og besørger også tinglysing av avtalen på bnr. 533 før overdragelse til seksjonseierne.

11. Denne avtalen i 6 eksemplarer, ett til hver av partene.

Asker, 31.8.16

X) Sten-Eilert Skatvedt Berner fnr. 26078135785
v/ Gunn Karin Skatvedt *Gunn Karin Skatvedt*

Eivindom
Sepekto AS org.nr. 894 972 742

Lise Berner fnr. 011048 *Lise Berner*

Tonny Johansen
Tonny Johansen

Lene Berner Sletbak fnr. 060470 *Lene Berner Sletbak*
Geirr Sletbak fnr. 050962 *Geirr Sletbak*
43778

Stian Røraas- Lundquist fnr. *Stian Røraas Lundquist* 180778

Kaia Roquist fnr. 20.10.80. *Kaia Roquist*

Andre Flem fnr. 151267 *Andre Flem* 151267

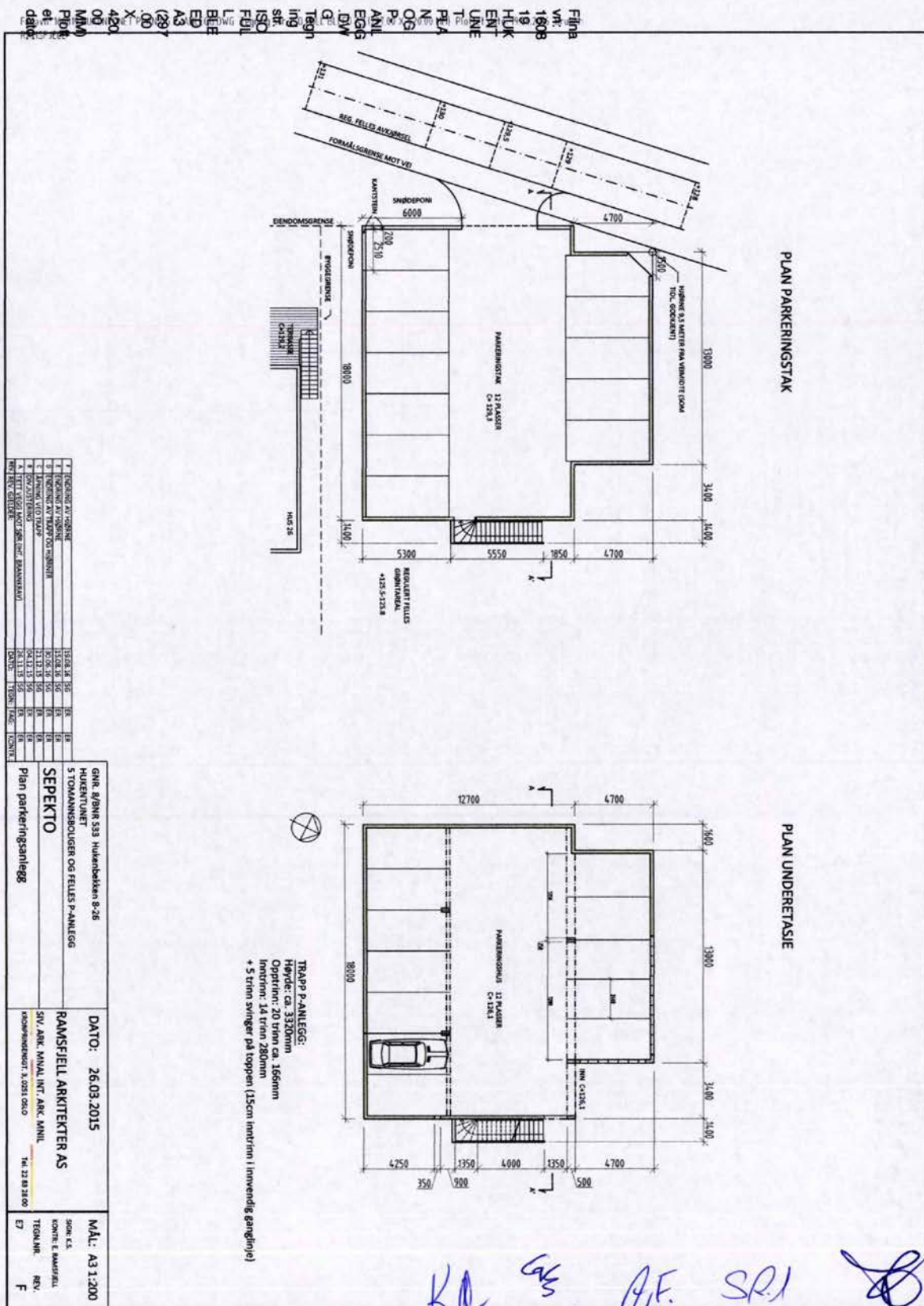
Katrine Øydvin fnr. 236469 *Katrine Øydvin*

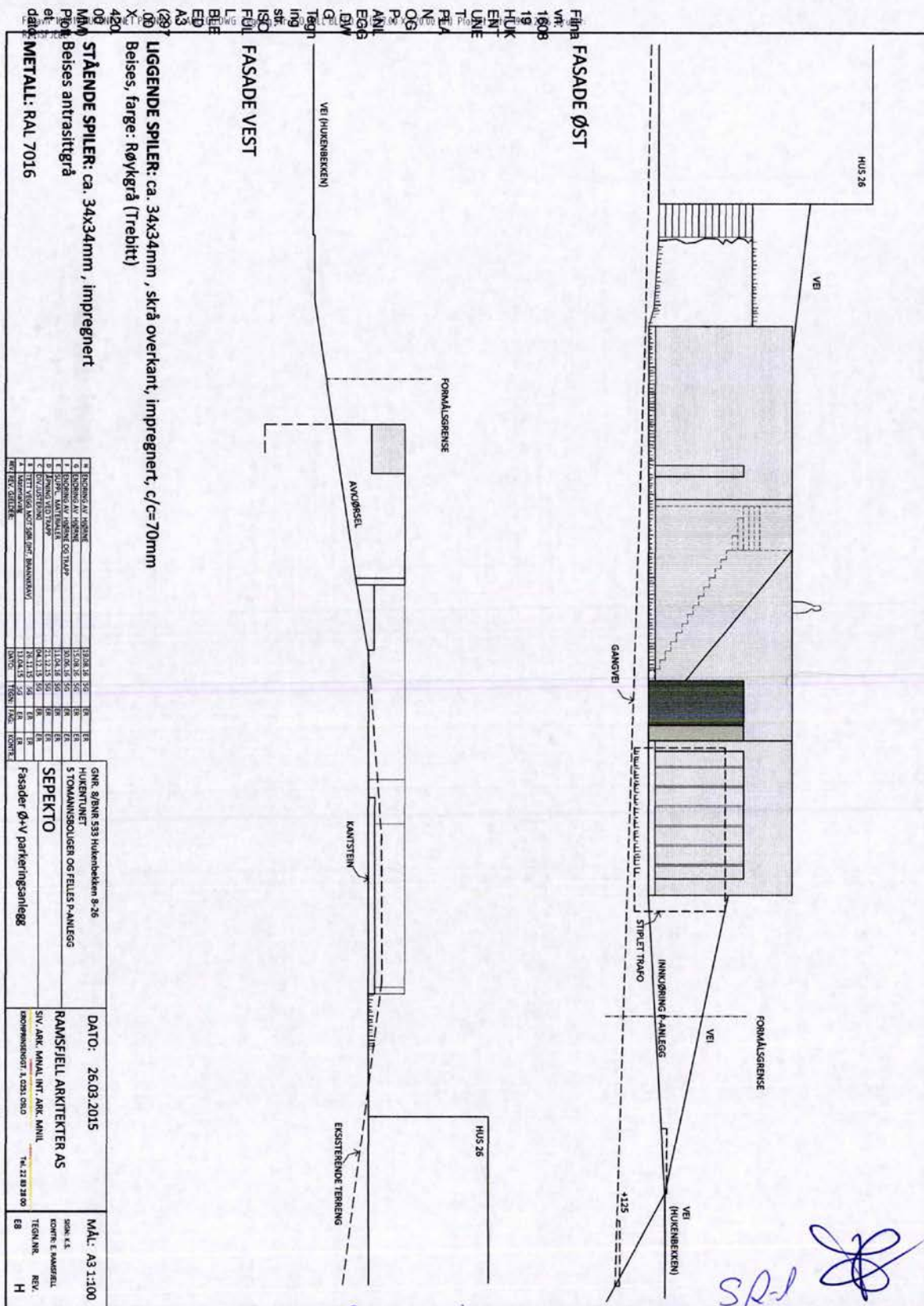
Avtalen godkjennes og kan tinglyses.
Oslo 25.11.2016

Georg Traheim d.y.
Georg Traheim d.y.
underdirektør

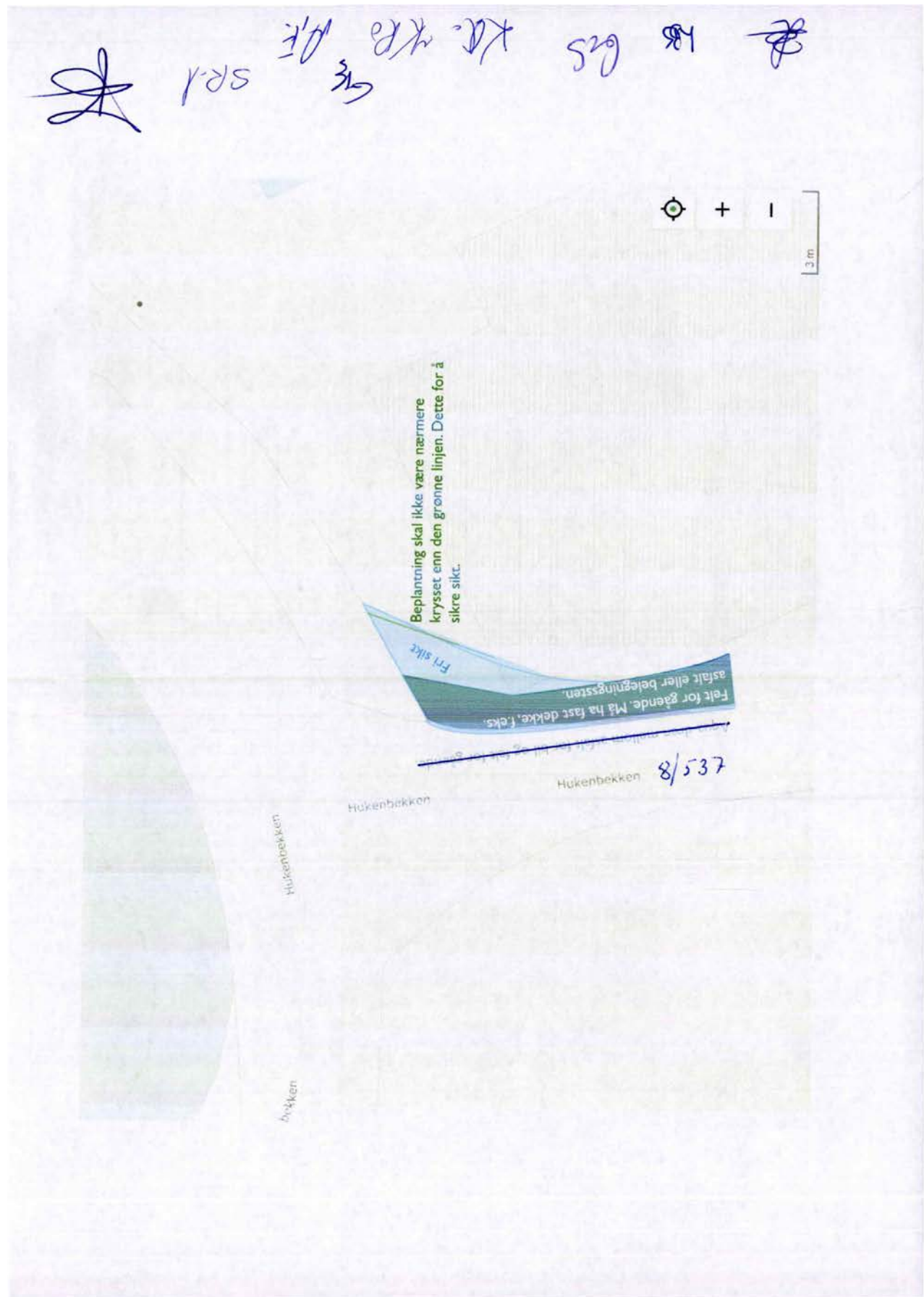


**) Ikke oppstand
for tinglysing*





~~1~~ LBS bis K.A. KPO R.F. GK₃



TINGLYST

12 NOV. 2003

ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 32336

ERKLÆRING

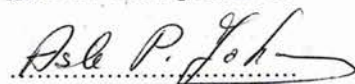
Eier av Gnr. 8 Bnr. 102 Snr 1, 2, 3, 4 og 5, i Asker kommune, erklærer som bindende for seg og senere eiere at Gnr. 8 Bnr. 354 har rett til å bruke felles adkomstvei over Gnr. 8 Bnr. 102.

Det påhviler brukerne av adkomstveien felles vedlikeholdsplikt.

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver til Gnr. 8 Bnr. 354 .

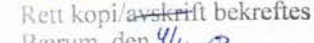
Asker 04..11.03

Asle P. Entreprenør AS



Eier av Gnr.8 Bnr. 102 Snr. 1, 2, 3, 4 og 5

Tinglyses på eiendom Gnr. 8 Bnr. 102 Snr 1, 2, 3, 4 og 5, og 354.


Rett kopi/avskrift bekreftes
Bærum, den 4/11-03

TORUNN A. GEHRKEN
Statsaut. eiendomsmegler

Vi samtykker til tinglysing.

KROGSVEEN AS
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEGLERE
Regjeringstidspunkt: 12.11.2003

Statsautorisert
Ingvild H. Hanssen
Eiendomsmegler



Doknr: 32336 Tinglyst: 12.11.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

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

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivarettatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivarettatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og 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 samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

- 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 byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivarettatt.

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

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. 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 tillatt 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 området 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 SEFRAC-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 SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde 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, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad 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:

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

14.3.3 Høyder

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

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

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

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
 - b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.
- Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

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

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

14.4.4 Høyder

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

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En 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 overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

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

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskride ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskride ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

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

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

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

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

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

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

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

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

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

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

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

16.4.1 Næringsformål NA1

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

16.4.2 Næringsformål NA2

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

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

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

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

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

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

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

16.5.2 Byggeformål ATA2

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

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

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

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

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

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- 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 allmennhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

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

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

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

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

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

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- 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.

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

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

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

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

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

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

21.2.1 Veitunell

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

21.2.2 Jernbanetunnel

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

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

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

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

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

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

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

21.5.1 Faresone H370_1

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

21.5.2 Faresone H370_2

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

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

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

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

21.6.1 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 tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone 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 hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

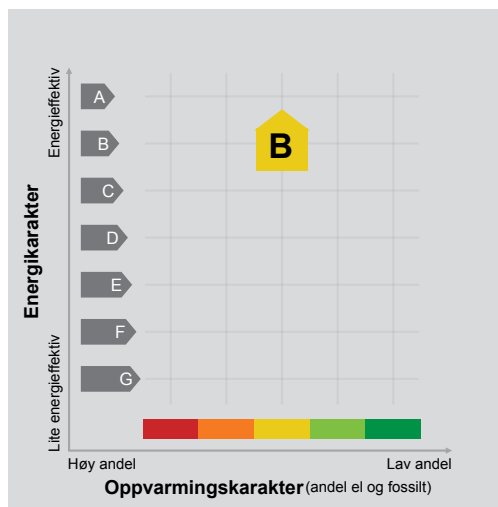
Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - 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.

ENERGIATTEST



Adresse	Hukenbekken 14
Postnummer	1383
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	533
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300523902
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243059
Dato	28.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

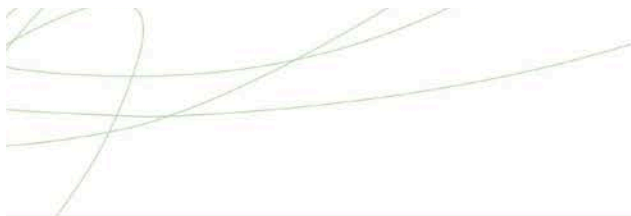
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2016
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 172
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hukenbekken 14
1383 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre