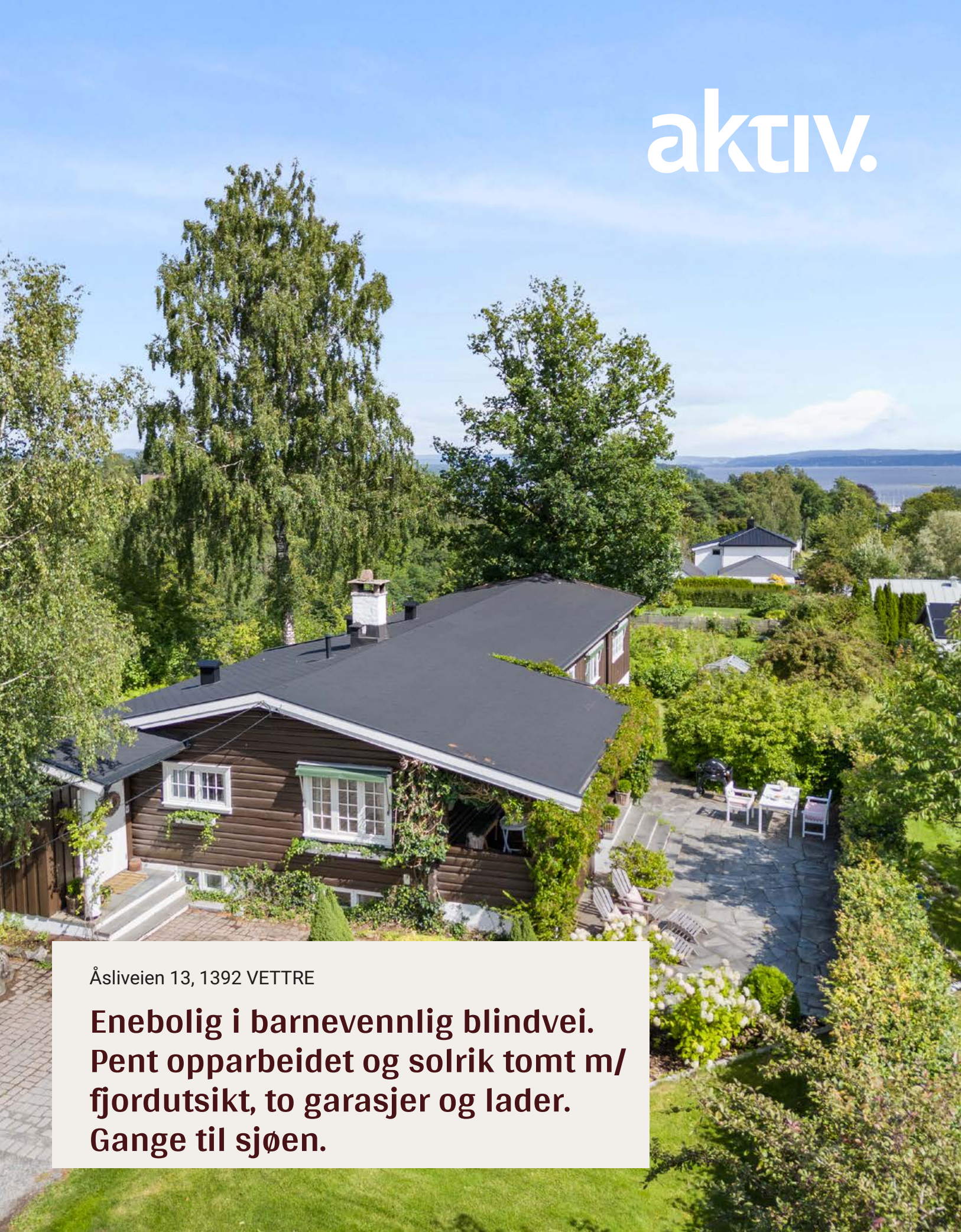




aktiv.

Åsliveien 13, 1392 VETTRE

**Enebolig i barnevennlig blindvei.
Pent opparbeidet og solrik tomt m/
fjordutsikt, to garasjer og lader.
Gange til sjøen.**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838
E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 290 000,-
Omkostn.: Kr 358 600,-
Total ink omk.: Kr 14 648 600,-
Selger: Anders Liland
Ellen Margrethe Liland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 297/376 kvm
Tomtstr.: 1637.9 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 60
Gnr. 61, bnr. 804
Oppdragsnr.: 1110240258

Enebolig i barnevennlig blindvei. Pent opparbeidet og solrik tomt m/fjordutsikt, to garasjer og lader. Gange

Eiendommen ligger i en rolig og barnevennlig blindvei på Vettre/ Blakstad. Beliggende i et svært attraktivt omr. med kort gange til ekspressbuss til Oslo. Solrikt med flott utsikt mot fjorden. Boligen ble opprinnelig oppført i 1946 er siden påbygget og modernisert, sist i 2004.

Tomten er på 1 637 kvm og er pent opparbeidet med store solrike terrasseområder. Hagen er velstelt og sjarmerende, ideell for barnefamilier. Planløsningen er praktisk og tilpasset en familie, med fire soverom, to stuer og to bad.

Velstelt og frodig hage
To garasjer
Lader
Kort avstand til sjøen, småbåthavn og flere badeplasser
Gode turmuligheter både sommer og vinter
Nærhet til idylliske Vollen sentrum
Kort vei til bussforbindelse
Gangavstand til barne- og ungdomsskole
Flere barnehager i nærområdet
Blindvei

Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen22
Tilstandsrapport38
Egenerklæring59
Nabolagsprofil64
Forbrukerinformasjon 201
Budskjema 202

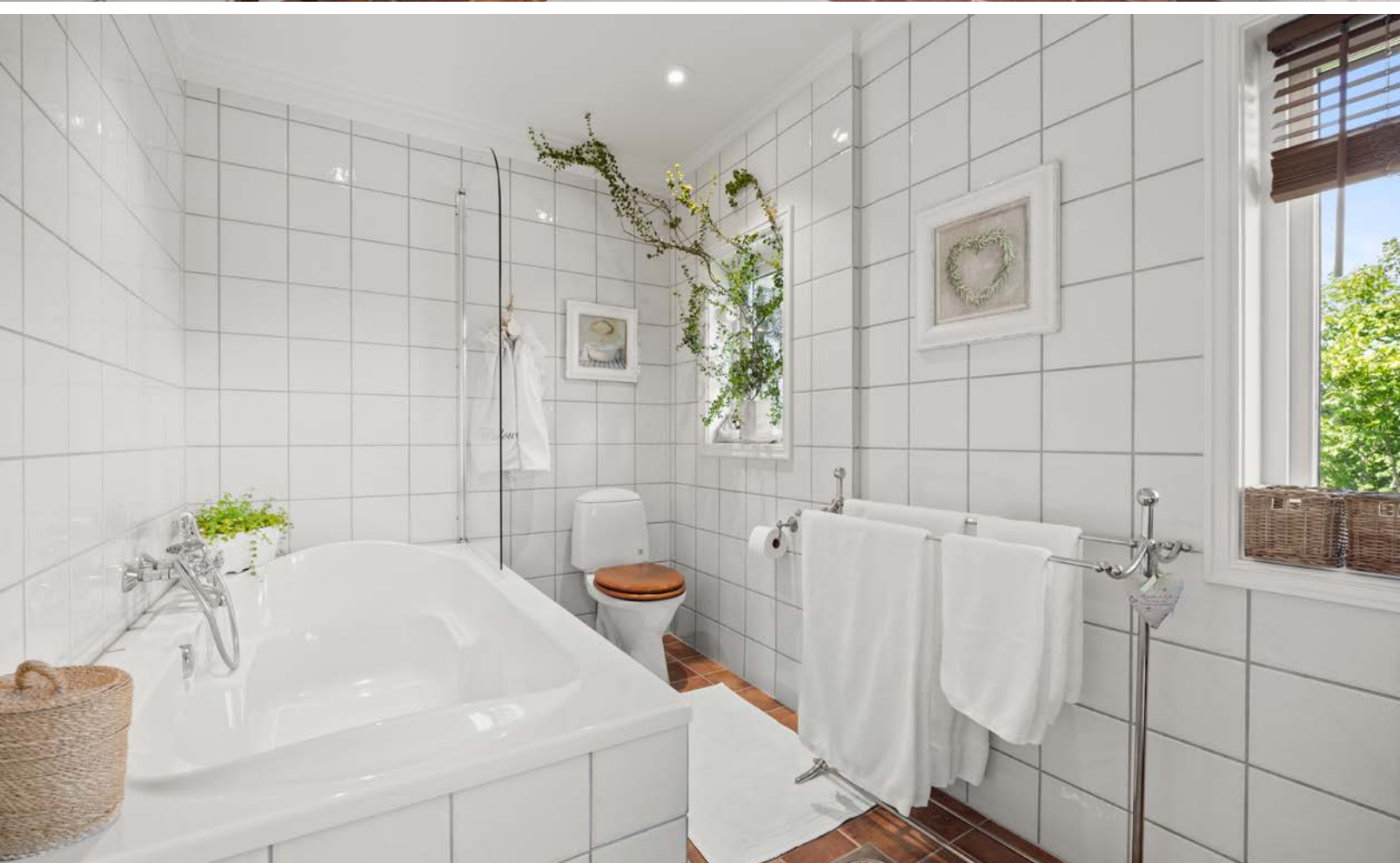
















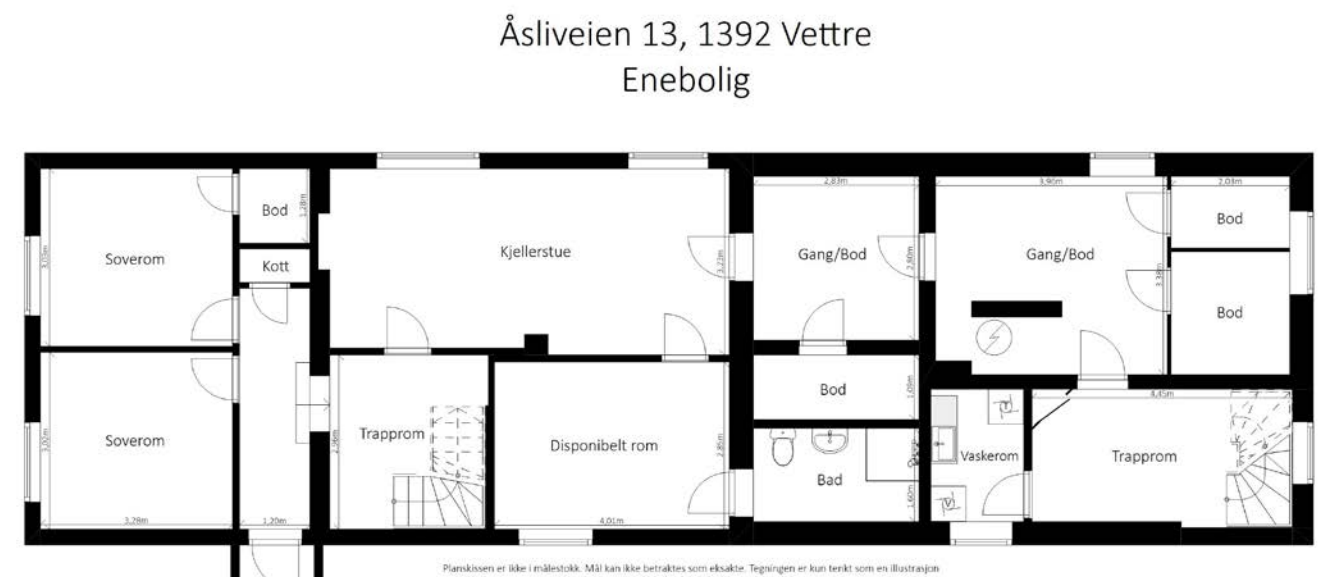
Plantegning

1. etasje



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

U. etasje



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 297 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 376 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 130 m² 2 soverom, 4 boder, kott, 2 trapperom, kjellerstue, disp.rom. (gjest/sov), vaskerom, 2 gang/bod, bad1. etasje

BRA-i: 167 m² Entrè, kjøkken, spisestue, stue, bad, 3 soverom, garderobe/kott, kontor, wc

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m² Overbygd veranda 14 m2 + åpent

terrasseareal 58 m2

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

Garasje m/loft

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² 27 m2+ loft 8 m2= 35m2 (Gulvareal loft 22 m2)

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje

Romdefinisjoner er innhentet fra godkjente arkitekttegninger datert 11.nov 2022

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1637.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på toppen av en kolle med gode solforhold. Opparbeidet tomt med gressplen. Asfaltert adkomst med beleggningsstein inn mot inngangspartiet. Skiferheller i tilknytning til hagen. Prydbusker og frukttrær. Kort vei til butikk og badeplasser i Oslofjorden.

I tillegg disponerer Åsliveien 13, sammen med naboen i nr. 11 et fellesareal, organisert som et realsameie. Fellesarealet er på ca. 457 kvm.

Adkomst er via realsameie delt med nabo i nummer 11. Åsliveien 13 har enerett på bruk av garasje på fellesareal, samt vedlikeholdsplikt til denne. Ellers fordeles driftskostnader på boenhetene. Det foreligger vedtekter som er vedlagt salgsoppgaven.

Beliggenhet

Åsliveien 13 har en fin, solrik og idyllisk beliggenhet i

et attraktivt og hyggelig boligområde på Vettre/ Blakstad i Asker. Søndagsåpen Bunnpris med post i butikk ligger i kort gangavstand på ca. fem minutter unna.

Fra eiendommen er det kort vei ned til sjøen med Blakstadtangen båthavn og Sjøvollbukta med Tørkopp via kyststien. Kyststien er også super om man er glad i å løpe eller gå tur, enten ut mot Konglungen eller mot Vollen og Slemmestad. Vollen sentrum er et av de mest besøkte stedene langs kyststien ved Oslofjorden. Her er det restauranter, kafe, gallerier, blomstergartneri, legekantor og helsestasjon. På Vollen Marina er det et yrende båtliv, hvor man kan nyte ett godt måltid eller ett kaldt glass med drikke på varme sommerdager. Her er det også mulighet for leie av båtplass. Vollen er fra gammelt av kjent for skipsbygging, fruktdyrking og gartneridrift.

Deler av kysten gjennom Vollen sentrum er kåret til Norges vakreste miljøgate. Foruten vakker natur, nærhet til sjøen så finnes et utall stier ivaretatt av entusiastiske Vollenvel i et historisk og unikt lokalmiljø. Vollen er et eldorado for de som elsker en aktiv livsstil. Med tilgang til både sjø og land, kan du drive med seiling, kajakkpadling, sykling og løping. Vollen Idrettsforening har mange gode tilbud til barna, med blant annet innendørshall, kunstgressbaner og fotballbaner.

Vardåsen er et eldorado for den turglade med skisenter, samt en rekke stier som fører til deg topps. Fra Vardåsen har man fantastisk utsikt over fjorden, Nesodden og Oslo. Stall Blakstad, seilforeningen i Blakstadbukta og Askers idrettspark på Risenga. Idrettsparken er kanskje er det største og mest omfattende idrettsområdet i landet og

består bl.a. av nye Varner Arena (ishall), svømmehall, idrettshaller, kunstisbane, tennishall/ baner og flere fotballbaner.

Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Trekanten senter har et godt tilbud med sine butikker.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av villabebyggelse.

Skolekrets

Området sokner til Blakstad barneskole og Vollen ungdomsskole. Barneskolen ligger kun 1,5 km. fra eiendommen. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Østenstad Menighetsbhg, Espira Dumpa barnehage og As Barnas Hus Gullhella.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det ca. to minutters gange til busstoppet Furua. Derfra går det blant annet ekspressbuss til Oslo hvert syvende minutt i rushtiden, og nattbuss i helgene.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er tilbygget i flere omganger. Opprinnelig bolig antatt fra 1946. Oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong og Leca i nyere tilbygg. Yttervegger i laftet tømmer (eldste delen) og bindingsverk med stående kledning på resterende bygningsmasse. Saltak i trekonstruksjon, tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

U.etg:

Vegger: Malte murvegger, tapet/strie, trepanel, fliser på bad

Himling: Trepanel, malte slette plater

Gulv: Betonggulv, fliser på bad og vaskerom, tregulv og laminat

1.etg:

Vegger: Trepanel, tapet/strie, malt tapet

Himling: Trepanel, malt tapet/strie

Gulv: Tregulv

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Fuktsikring/drenering av grunnmur er hovedsakelig fra byggeår. (synlig fuktsikring ved tilbygg mot ØST fra 2004) Det er registrert mindre hulrom i puss og maling langs gulv/vegg i enkelte steder i u.etg. Det er målt forhøyet fuktverdi i utlektet vegg mot terreng mot SØR. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning

av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon, med fare for fukt og råteskader dersom drenering/fuksikring ikke har tilfredsstillende funksjon. Sokkelen er i hovedsak innredet med synlige murvegger mot terreng. Stedvis isolert og utlektet.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og i normalt god stand på befaringsdagen ihht alder. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Venner med mange års erfaring gjorde om begge bad i 2004.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Flytende membran ble lagt på eksisterende fliseunderlag fra gammelt bad og nye sluk ble lagt inn. Nye fliser på topp av dette.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

1: Rør til utevann sprakk lekk i en kald januar 2018. Ny ventil ble montert og ingen skade siden. Lekkasje ble avverget. 2: kloakkrør ble skiftet inne og ute av fagfolk juni 2004.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Mus under vasken på kjøkken vinter 2024. Anticimex befaring med råd om tetting av mulige innganger utenfra. Alle hull tettet med musestål børster og stålull. Ingen problemer etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Byttet til siste generasjon sikringsskap, byttet spot lamper stue, byttet termostat enkelte steder i 2017.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Asker Elektriske 2017.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Defa.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ny Garasje.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Tilbygg i 2014 med 4 soverom / kontor hugget ut gulv i kjellerstue for å få godkjent høyde. Brukstillatelse og ferdigattest på hele huset kom i 2023. Tegninger ligger i Asker kommune.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Endelig brukstillatelse til alle rom 2023.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Sameie av vei inn til Åsliveien 11 og 13 måking betales 50% likt av hver av husstandene - ny asfalt på veg i 2023.

Innhold

BRA-i:

U.etg: 2 soverom,4 boder, kott, 2 trapperom, kjellerstue, disp.rom. (gjest/sov), vaskerom, 2 gang/ bod, bad

1.etg: Entrè, kjøkken, spise­stue, stue, bad, 3 soverom, garderobe/kott, kontor, wc

Romdefinisjoner er innhentet fra godkjente arkitekttegninger datert 11.nov 2022

Standard

Entré:

Eiendommen har adkomst via en pent opparbeidet tomt, bearbeidet av entreprenør Knut A. Breivik i 2004. Den ligger på en liten kolle, og innkjørselen ble asfaltert i 2023. Det er lagt belegningsstein fra dobbelgarasjen. Inngangspartiet er delvis overbygget og gir videre tilgang til ute­plassen og hagen. Entréen er romslig med plass til oppbevaringsmøbler.

Stue:

Boligen har en romslig stue med funksjonell planløsning. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og utsikt mot hagen, fjorden og Oslo. Stuen har en

delvis åpen løsning mot spisestue og kjøkken, med fleksible innredningsmuligheter. Det er god plass til sofagruppe, salong og mediamøbler. Spisestuen har plass til et stort spisebord med flott utsikt.

I underetasjen finnes en ekstra stue, egnet som TV-stue, ungdomsrom eller lekerom. Kjellerstuen har god størrelse og varmekabler i gulvet.

Uteplass:
Fra stuen er det utgang til en overbygd veranda på 14 kvm med plass til sittegruppe. En trapp leder ned til en 58 kvm terrasse belagt med skiferstein, med direkte tilgang til hagen. Hagen er skjermet og frodig, beplantet med busker, blomsterbed, prydbusker og frukttrær, og har god plass til rekreasjon og lek.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 1997 har en praktisk, åpen løsning mot spisestuen. Innredningen er plassert langs tre vegger, med en utstikker som gir store arbeidsflater og oppbevaringsplass. En åpen peis i hjørnet skaper en lun atmosfære. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter, benkeplate i tre, integrert komfyr og mikrobølgeovn, samt kjølehjørne med aggregat fra 2022.

Soverom:
Boligen har totalt fem soverom fordelt på første- og underetasjen. Hovedsoverommet i første etasje har plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøbler, samt adkomst til garderoberom/kott. De øvrige soverommene har gode innredningsmuligheter og egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Boligen har to bad, ett i hver etasje.

Badet i underetasjen er delvis flislagt med varmekabler, gulvstående toalett og dusjnise med glassvegg.

Badet i 2. etasje er helflislagt med varmekabler, baderomsinnredning, speil, veggskap, gulvstående toalett og innmurt badekar.

I underetasjen er det et separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I entréen i 1. etasje finnes et praktisk toalettrom.

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:
Krypekjeller
Uavklart situasjon, men konstruksjonen kan ha skadepotensial. (avvik ihht NS 3600:2018)
Dårlig fall fra konstruksjonen

Yttervegger
-Tørkesprekker og bobler i oveflatebehandling på kledningen
-Settes kun for å belyse skadepotensial mellom bunnstokk og grunnmur. Bør holdes under oppsyn.
*Enkelte deler av trekledningen har passert sin forventet levetid, men har fortsatt sin funksjon intakt.

Vinduer og ytterdører
Settes på bakgrunn av alder/slitasje/funksjon.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.
*Det skal svært mye til før det forekommer takras fra ru shingeltak med en slik takvinkel som på denne boligen.

Balkonger, verandaer og lignende
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm. Planhetsavvik på skiferheller

Bad u.etg Overflate gulv
Alder og slitasje.
Avvik på fall. *Rommet fungerer likevel greit med dette avviket.

Bad 1.etg Overflate vegger og himling
Naturlig avtrekk på bad er et avvik ihht NS 3600:2018

Bad 1.etg Overflate gulv
Mangelfull luftespalte ved dørterskel. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet levetid nærmer seg/har passert. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk. (f.eks innsetting av lukket kabinett)
Usikkerhet rundt alder/bruk av membran

Vaskerom Overflate vegger og himling
Settes på bakgrunn av svellinger i skrog og løse dører på benkeinnredning. (avvik ihht NS 3600:2018)
Naturlig avtrekk

Vaskerom Overflate gulv
Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av gulvoverflaten.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Settes for å belyse risiko med et rom med vanninnstallasjoner som ikke har membran på gulv/vegg.

Kjøkken
Knirk i gulv på kjøkken er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
Usikkerhet rundt lovlighet av avfallskvern i kjøkkenvask

Innredet rom Veggenes og himlingens overflater
Settes på bakgrunn av hulrom bak puss/overflatebehandling
Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)
Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Innredet rom Gulvets overflate
Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
Naturlig ventilasjon via vinduer og ventil i vegg.
Forhøyede verdier av fukt i vegg på kjølerom. (se punkt 9.1.1)
10.2 Varmtvannsbereder
TG 2:
Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5 Ventilasjon
Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Forhold som har fått TG3:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018)
Sprekk/riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018)
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

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

Bad u.etg Overflate vegger og himling
Vegg bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3

Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Velges da det er påvist konstruksjonsfeil i vegg mot bad med eldre tegn til skader/svekkelser
Ytterligere undersøkelser bør foretas.
Usikkerhet rundt alder/bruk av membran
Manglende sluk i dusj
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (dette gjelder rør i støpejern, sluk på bad). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Oppgraderinger av Åsliveien 13 siden kjøp i 2004.

1. Bearbeiding av tomt v - entreprenør Knut A Brevik - 2004

2. Renovering
a. Nye bad oppe og nede 2004 - utført av venner som hadde fagkompetanse
b. Maling og oppussing av hele huset dugnad sammen med venner
c. Pigging av kjeller som gjorde en kjellerstue lovlig

3. Nytt tilbygg 70 kvm - Utført av Tømmermester Kristen Torp - 2004
4. Nye hovedrør fra inne til ute - 2004 - se vedlagt skaderapport og kvitteringer
5. Ny Jøtul peisinnsats 2005
6. Nytt elektrisk anlegg med ny hovedsikring og oppdatert sikringsskap - Asker EI - 2011
7. Ny Garasje nede - 2011 - Tømmermester Kristen Torp
8. Nye Vinduer x 5 + ny hagedør - 2013
9. Ny utebod - 2013

10. Nytt takdekke - 2015
11. 2 Luft til luft Varmepumper installert av Wilfa - Ing. Elmir Taslidza
12. Ny rør lås hagevann - etter lekkasje - 2018
13. Maling Hus ute og inne - 2019
14. El bil lader Defa installert garasje 2020
15. Kjølehyørne - nytt i 2022
16. Ny bolig alarm - Asker og Bærum Brannvesen - 2023
17. Nytt belegg tak - Tjære - gammel garasje - 2023
18. Arkitekt tegnet alle rom og hus på ny - sørget for brukstillatelse og ferdig attest for Åsliveien 13
19. Anticimex inspeksjon og rådgivning mht mus i vinter 24 - tiltak utført etter råd fra Anticimex - 2024
20. Maling av ganger og trapper - 2024

Parkering
Gode parkeringsforhold i garasjer eller på egen eiendom. Det er installert elbil lader fra Defa.

Forsikringsselskap
Storebrand

Polisenummer
6210002

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.

Det er registrert moderat til lav radonforekomst - ref. eierskifterapport fra takstmann.

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

Energi
Oppvarming
2 stk ildsted i 1.etg
2 stk luft-luft varmpumpe
Panelovner
Varmekabler på bad, gulv i tilbygg mot øst, samt kjellerstue.

Info strømforbruk
Målt energibruk 37,385 kWh pr. år.

Energikarakter
F

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 14 290 000

Kommunale avgifter
Kr 25 790

Kommunale avgifter år
2024

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

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær
Kr 2 845 925

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 10 494 178

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Realsameie for vei inn til Åsliveien 11 og 13. Måking og annet drift/vedlikehold fordeles mellom husstandene. Ny asfalt på vei i 2023.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 61, bruksnummer 60 i Asker kommune.Gårdsnummer 61, bruksnummer 804 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/61/60:
20.08.1941 - Dokumentnr: 4112 - Erklæring/avtale Bestemmelser som inntatt i skjøte på bnr.57. Dagboknr.4112.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2000 - Dokumentnr: 16445 - Erklæring/avtale Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2018 - Dokumentnr: 987168 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:60

01.01.2020 - Dokumentnr: 843366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:804

01.01.2024 - Dokumentnr: 102295 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:61 Bnr:804

20.08.1941 - Dokumentnr: 4112 - Erklæring/avtale Bestemmelser som inntatt i skjøte på bnr.57. Dagboknr.4112.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2000 - Dokumentnr: 16445 - Erklæring/avtale Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1940 - Dokumentnr: 3534 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:61 Bnr:2

15.02.1947 - Dokumentnr: 990053 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:77

28.11.1973 - Dokumentnr: 18048 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:456

05.07.2018 - Dokumentnr: 987168 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:804

05.07.2018 - Dokumentnr: 987175 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:805

01.01.2020 - Dokumentnr: 822905 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:60

01.01.2024 - Dokumentnr: 85389 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:61 Bnr:60

22.11.2016 - Dokumentnr: 1078414 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:63 Bnr:138
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

3203/61/804:
20.08.1941 - Dokumentnr: 4112 - Erklæring/avtale

Bestemmelser som inntatt i skjøte på bnr.57.
Dagboknr.4112.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2000 - Dokumentnr: 16445 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2018 - Dokumentnr: 987168 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:60

01.01.2020 - Dokumentnr: 843366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:804

01.01.2024 - Dokumentnr: 102295 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:61 Bnr:804

20.08.1941 - Dokumentnr: 4112 - Erklæring/avtale
Bestemmelser som inntatt i skjøte på bnr.57.
Dagboknr.4112.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2000 - Dokumentnr: 16445 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1940 - Dokumentnr: 3534 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:2

15.02.1947 - Dokumentnr: 990053 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:77

28.11.1973 - Dokumentnr: 18048 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:456

05.07.2018 - Dokumentnr: 987168 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:804

05.07.2018 - Dokumentnr: 987175 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:805

01.01.2020 - Dokumentnr: 822905 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:60

01.01.2024 - Dokumentnr: 85389 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:61 Bnr:60

22.11.2016 - Dokumentnr: 1078414 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:63 Bnr:138
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger erkæring fra 15.11.1947.
Det foreligger ferdigattest som omhandler bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 17.04.2023.

Dagens plan samsvarer med godkjente tegninger, søkt av arkitekt og stemplet Asker kommune med ferdigattest 17.04.2024. Soverom er under 2 meter takhøyde, dette er ikke godkjent som varig oppholdsrom ihht regelverk. Det er derfor valgt å benytte "Disp.rom" som benevnelse. (Det er også mindre takhøyde enn 2 meter i halve trapperommet)

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.11.1947.

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

Eier av gnr. 61 bnr. 60 er gitt rett til å legge stikkledninger for og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendom gnr. 63 bnr. 138. Se vedlagt servitutt.

Eier av gnr. 61 bnr. 60 er sameier i felles vann- og/ eller avløpsanlegg på gnr. 61 bnr. 60. Anlegges eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og senere er påkoblet det.

Adkomst via realsameie delt med nabo i nummer 11. Åsliveien 13 har enerett på bruk av garasje på fellesareal, samt vedlikeholdsplikt til denne. Ellers

fordeles driftskostnader på boenhetene. Det foreligger vedtekter som er vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret 26.06.2024.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret%2026.06.2024.pdf)
Delareal 1 638 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 1 638 m
ArealbrukBoligbebyggelse,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 0220157C
Navn Åsliveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06.06.1985

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/515/157C_bestemmelser.pdf
Delareal 1 638 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
357 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

358 600 (Omkostninger totalt)
374 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
377 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 648 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
14 664 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
14 667 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 358 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
4 000 Kveldsfoto
19 900 Markedspakke 2
7 500 Oppgjørsvederlag
17 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk. (2 visninger inkludert)
500 Tinglysningssgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

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

Salgsoppgavedato

03.04.2025

Enebolig m/u.etg
Åsliveien 13
1392 Vettre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 14/10/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Anders Liland og Ellen Margrethe Liland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1637 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1946/1957/1997/2004

Befaringsdato:	09.10.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og ca. +10 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Boligen er bebodd med møbler og inventar. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Boder i u.etg var fylt med personlige eiendeler. Vedlagring på veranda. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

Eiendommen ligger på toppen av en kolle med gode solforhold. Opparbeidet tomt med gressplen. Asfaltert adkomst med beleggningsstein inn mot inngangspartiet. Skiferheller i tilknytning til hagen. Prydbusker og frukttrær. Kort vei til butikk og badeplasser i Oslofjorden.

Eneboligen er tilbygget i flere omganger. Opprinnelig bolig antatt fra 1946. Oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong og Leca i nyere tilbygg. Yttervegger i laftet tømmer (eldste delen) og bindingsverk med stående kledning på resterende bygningsmasse. Saltak i trekonstruksjon, tekket med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Fuktsikring/drenering av grunnmur er hovedsaklig fra byggeår. (synlig fuktsikring ved tilbygg mot ØST fra 2004) Det er registrert mindre hulrom i puss og maling langs gulv/vegg i enkelte steder i u.etg. Det er målt forhøyet fuktverdi i utektet vegg mot terreng mot SØR. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon, med fare for fukt og røteskader dersom drenering/fuktsikring ikke har tilfredsstillende funksjon.

Sokkelen er i hovedsak innredet med synlige murvegger mot terreng. Stedvis isolert og utektet.

Bygningen fremstår godt vedlikeholdt og i normalt god stand på befaringsdagen ihht alder. Forøvrigt vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

OPPVARMING:
2 stk ildsted i 1.etg
2 stk luft-luft varmepumpe
Panelovner
Varmekabler på bad, gulv i tilbygg mot ØST, samt kjellerstue.

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Dokumenter/kvitteringer fremlagt av hjemmelshaver. Utfylt spørreskjema utstedt av Asker bygg og Eiendom AS.

U.etg:
VEGGER: Malte murvegger, tapet/strie, trepanel, fliser på bad
HIMLING: Trepanel, malte slette plater
GULV: Betonggulv, fliser på bad og vaskerom, tregulv og laminat
I.etg:
VEGGER: Trepanel, tapet/strie, malt tapet
HIMLING: Trepanel, malt tapet/strie
GULV: Tregulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

- Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Fremstår med oppgraderingsbehov på enkelte overflater/innredninger.
- Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20 mm 1.etg. (det kan se ut til at utbygg ved kjøkken som er bygget på pilarer har sunket noe gjennom årenes løp, da det er lokalt avvik)
- *Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.
- Det er nivåforskjeller på gulv mellom enkelte rom
- Stedvis knirk i gulv

Det er viktig å tenke på at dette opprinnelig er en svært gammel bolig med datidens krav til overflater/isolering/ventilering. Tilbygget i flere omganger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Hjemmelshaver opplyser om følgende oppgraderinger/endringer:
- Våtrom oppgradert på egeninnsats med hjelp av fagkompetente ca. 2004
 - Pigging/utgraving kjellerstue
 - Isolering av kryploft og vegger ved innblåsing av papirkuler
 - Nytt tilbygg 2004
 - Peisinnsats stue 2005
 - Nytt toalett (gjestetoalett) 2011
 - Oppgradert el-anlegg 2011
 - Oppføring av garasje med loft 2011
 - Garasjeporter, ved bolig 2013
 - 5 nye vinduer i 1.etg samt terrassedør 2013
 - Taktekking bolig 2015
 - 2 stk varmepumper 2013 og 2016
 - El-billader 2020
 - Overflatebehandling av tak eldre garasje 2023

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	130				89	41
1.etg	167			72	164	3
SUM BYGNING	297			72*	253	44
SUM BRA	297					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		38				
Garasje m/loft		35*				
Redskapsbod		6				
SUM BYGNING		79				
SUM BRA	79					

BRA-i:

- U.etg:
2 soverom,4 boder, kott, 2 trapperom, kjellerstue, disp.rom. (gjest/sov), vaskerom, 2 gang/bod, bad
- 1.etg:
Entrè, kjøkken, spisestue, stue, bad, 3 soverom, garderobe/kott, kontor, wc
- *Romdefinisjoner er innhentet fra godkjente arkitekttegninger datert 11.nov 2022

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

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

- *Garasje med loft : 27 m2+ loft 8 m2= 35m2 (Gulvareal loft 22 m2)
- *TBA = Overbygd veranda 14 m2 + åpent terrasseareal 58 m2

GARASJE / UTHUS:

- 1.Frittstående dobbelgarasje oppført med støpt såle på mark. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfaltbelegg. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Leddporter med elektrisk portåpner. Værslitasje og tørkesprekker på kledning. Ikke videre tilstandsvurdert.
- 2. Frittstående garasje med loft plassert på naboeiendom (61/804) Oppført med mur i Leca. Loft er innredet med boder til lagring. Saltak i trekonstruksjon tekket med shingel. Leddport med elektrisk portåpner. Det er mangelfullt rekkverk på trapp/repos. Mindre råteskader på utv. repos. Ikke videre tilstandsvurdert. Det er eksklusiv bruk og vedlikehold av garasjen. (ref. sameievedtekter/kart)
- 3.Redskapsbod i tre tekket med papp. (6 m2)
- 4.Drivhus ca. 5m2

BYGGMESTER:

- En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.
- Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.
- Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

14/10/2024



Geir A.B. Randen

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 31.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.	
Grunnmur i betong/mur med pusset utside og innside. Enkelte vegger er utlektet på innside. Ukjent alder for drenering/fuktsikring. Antatt fra byggeår.	
Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. -Det er trolig benyttet asfalteculosjon (datidens fuktsikring) på eldre grunnmur. -Det er påvist riss i mur/puss på vegg mot SØR -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. -Det er kun påvist grunnmursplast rundt tilbygg fra 2004. Denne mangler stedvis topplist. -Hulrom bak puss/maling enkelte steder i gammel del. Tyder på en form for fuktpåkjenning *Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold. -Det ble målt forhøyede fuktverdier i utlektet vegg i rom under terreng. (Beskrives under punkt 9.2.1)	
Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år	
TG 3: Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018) Riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018)	
TG 21.2 Krypekjeller	
Trolig krypkjeller med stubbloft under entrè	
Merknader: Det kan være krypkjeller under entrè. Denne har ingen adkomst. Påvist 1 ventil i mur. Det er da begrenset med gjennomlufting.	
TG 2: Uavklart situasjon, men konstruksjonen kan ha skadepotensial. (avvik ihht NS 3600:2018) Dårlig fall fra konstruksjonen	
TG 31.3 Terrengforhold	
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.	
Det er hovedsakelig flatt terreng, dårlig fall. Stedvis fall mot grunnmur. Boligen ligger på en kolle med naturlig avrenning.	
Merknader: Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. -Fall fra grunnmur bør etableres ved en evt utbedring/fornyelse av drenering/fuktsikring	
TG 2: Flatt terreng/dårlig fall er et avvik ihht NS 3600:2018	
TG 3: Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1	
2. Yttervegger	
©mstr.no	9/21

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 22.1 Yttervegger	
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.	
Yttervegger i tømmer/laft på den eldste delen, forøvrig bindingsverk i tre med stående kledning. Det er varierende alder på trekledningen.	
Merknader: -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. -Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde. Marginal klaring i underkant av kledningen. Kledning ble ofte montert rett utenpå reisverk etter eldre byggeskikker. -Det er påvist diverse tørkesprekker/sprekker og generell værslitasje. Bobler i overflatebehandling. -Tømmervegger er anlagt på asfaltpapp over murkrone. Det er ingen avrenning av vann, slik at fukt kan bli stående mellom papp og bunnstokk. Dette i seg selv kan ha et skadepotensial. Det ble foretatt stikkprøver rundt bunnstokken/grunnmur uten tegn til skader/svekkelser. Kun foretatt på ØST og SØR side. -Enkelte sprekker i tømmerstokker.	
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.	
TG 2: -Tørkesprekker og bobler i oveflatebehandling på kledningen -Settes kun for å belyse skadepotensial mellom bunnstokk og grunnmur. Bør holdes under oppsyn. *Enkelte deler av trekledningen har passert sin forventet levetid, men har fortsatt sin funksjon intakt.	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 23.1 Vinduer og ytterdører	
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Vinduer og terrassedører med karmer i tre. Det er svært varierende alder på vinduer/dører. (Fra 1946 til 2013) Ytterdør 2-delt (ukjent alder) Terrassedør i stue fra 2013	
Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. -Enkelte vinduer bør justeres for bedre funksjon -Det er påvist noe avflassing av overflatebehandling. -Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett -Vær obs ved snøsmelting da vinduer mot ØST ligger svært nærme terrenget -2 vinduer lot seg ikke åpne grunnet maling	
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
TG 2: Settes på bakgrunn av alder/slitasje/funksjon.	
4. Tak	
TG iu4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
©mstr.no	10/21

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er påvist svanker/svai i mønet. Det er påvist ventilering/lufting.	
Saltak i trekonstruksjoner. (Kompakttak over tilbygg) Tekket med asfaltshingel. Skorstein over tak. Tekking av tak ble utført 2015 i følge hjemmelshaver.	
Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon fra innsiden. -Det er påvist luftespalte i raft. Ikke mulig å påvise lufting i hele takets lengde. TGIU er valgt da konstruksjonen ikke kan vurderes (kompakttak,mangelfull tilgang) -Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.) -Det er påvist en svak nedbøyning i møne på eldre del. Årsak ikke videre vurdert, men konstruksjon kan ha fått en naturlig nedbøyning, grunnet alder/belastning over tid. (1946)	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Konstruksjonen er antatt bygget opp med undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Det er trolig varierende alder på undertak. Ikke mulig å inspisere uten destruktive inngrep. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Det mangler snøfangere på takflaten. *Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. (Tiltak MÅ ikke utføres)	
Merknader: -Det er ikke påvist synlige tegn til skader/lekkasjer.	
TG 2: Manglede snøfangere på tak.(Avvik ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.) *Det skal svært mye til før det forekommer takras fra ru shingeltak med en slik takvinkel som på denne boligen.	
5. Loft	
TG iu	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at det er ingen adkomst da det er utført etterisolering med blåeisolasjon. (det er en liten luke i gang ved trapp, denne er tettet)	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
1.Overbygd veranda med utgang fra stuen. Inspeksjon av overflate er kun delvis, da det var lagret mange vedsekker på gulvet. Rekkverkshøyder er ikke ihht dagens fortskrifter. (83 cm) 2. Åpent terrasseareal belagt med skiferstein.	
Merknader: -Skiferstein har noe planhetsavvik. -Terrassebord er kun delvis inspisert grunnet vedlagring. (avvik kan forekomme) -Ingen rekkverk i trapp ned til skiferbelagt uteareal	
TG 2: Rekkverk tilfredsstillter ikke dagens krav til 100 cm. Planhetsavvik på skiferheller	
7. Våtrom	
7.1 Bad u.etg	
TG 3	7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

11/21

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ventiler som kan åpnes.	
Delvis flislagt bad ca. 20 år. (Malt murvegg og tapet/strie på deler av badet) Malte plater i himling. Noe røff overflate. Enkel vask med ett- greps armatur Speil på vegg og lysarmatur Dusjnasje med glassvegg Frittstående WC Elektrisk avtrekksvifte	
Merknader: -Bad med normal bruksslitasje ihht alder. -Det ble observert eldre tegn til fuktskader i vegg. *-Det er påvist konstruksjonsfeil i innervegg mot bad. Det er benyttet dampsperre bak platekledning med membran. Det er stor fare for at det kan oppstå fukt og råteskader. Vegg bør rives og bygges opp på korrekt måte. Evt. så bør det etableres et lukket dusjkabinett.	
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320) Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
TG 2: Sprekk i fuger Antydning til svertesopp Forventet tid for utskiftning er oppnådd.	
TG 3: Vegg bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3	
TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Flislagt gulv med varmekabler	
Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 130 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall på gulv har avvik ihht TEK 97. (Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.) Man kan oppleve vannansamling på gulv. Rommet fungerer likevel greit med dette avviket.	
TG 2: Alder og slitasje. Avvik på fall. Rommet fungerer likevel greit med dette avviket.	
TG 3	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra ca. 2004 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	

©mstr.no

12/21

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Sluk i støpejern	
Merknader: -Det ble påvist eldre tegn til fukt/skader i vegg mot dusj vved hullboring. Ingen forhøyede verdier av fukt på befaringsdagen. Det er noe usikkerhet om dette stammer fra lekkasje/svikt i membran eller om dette kommer fra kapilært oppsug fra grunnen av. Hjemmleshaver opplyser om at badet brukes sjeldent. Ytterligere undersøkelser bør uansett foretas. -Det er ikke konstatert membran i sluk. Påvist rust i sluk -Det er ingen sluk i dusjen, kun et avkappet avløpsrør. Fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon., da det er synlige avskaling i betong/murgulv. Utbedringer må foretas.	
*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hullboring kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.	
Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.	
TG 3: Velges da det er påvist konstruksjonsfeil i vegg mot bad med eldre tegn til skader/svekkelser Ytterligere undersøkelser bør foretas. Usikkerhet rundt alder/bruk av membran Manglende sluk i dusj	
7.2 Bad 1.etg	
TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Flislagte vegger, malte slette plater i himling (ca. 20 år) 90 cm innredning med vask og ett-greps armatur Speil, veggskap med lyslist Frittstående WC Innmurt badekar Naturlig avtrekk	
Merknader: -Godt vedlikeholdt bad med normal bruksslitasje	
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320) Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
*Selv om forventet brukstid er oppnådd eller nærmer seg så kan badet ha flere år igjen med god funksjon.	
TG 2: Naturlig avtrekk på bad er et avvik ihht NS 3600:2018	
TG 2 7.2.2 Overflate gulv	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Flislagt gulv med varmekabler	
Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 22 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall på gulv har mindre avvik ihht TEK 97. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. -Bruksvann ved dusjing ledes til avløp via badekar. (Inspeksjonsluke/rist til badekar er limt fast, ikke mulig å inspisere) -Manglende luftespalte ved dørterskel forhindrer rask utskiftning av fuktig luft ved f.eks dusjing.	
TG 2: Mangelfull luftespalte ved dørterskel. (Avvik ihht NS 3600:2018)	
TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra ca. 2004 Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Sluk i plast	
Merknader: -Det er ikke konstatert membran i sluk. -Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt ved hullboring.	
*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hullboring kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.	
Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.	
TG 2: Forventet levetid nærmer seg/har passert. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk. (f.eks innsetting av lukket kabinett) Usikkerhet rundt alder/bruk av membran	
7.3 Vaskerom	
TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Vaskerom i u.etg i den eldste delen av boligen. Malte murvegger, malte slette flater i himling. Opplegg for vaskemaskin Innredning med utslagsvask Ventil yttervegg og på vegg.(ventil på innervegg føres trolig over tak, men dette er ikke verifisert 100%)	

Merknader: -Overflater med normal bruksslitasje
-Innredning med svellinger i skrog og løse dører.

TG 2:
Settes på bakgrunn av svellinger i skrog og løse dører på benkeinnredning. (avvik ihht NS 3600:2018)
Naturlig avtrekk

TG 2	7.3.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	

Flislagt gulv. (forskjellige fliser på gulvet)

Merknader: -Gulv med normal bruksslitasje.
-Noe mangelfull flislegging rundt sluk.
-Ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet, men det er målt fall mot sluk. Det er begrenset med bruksvann på gulvet.

TG 2:
Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av gulvoverflaten.

TG 2	7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er ikke benyttet membran på vaskerommet. Dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet.(1946) Det er begrenset med skadepotensial vedrørende fukt/vann. Overflater vil tåle en kortvaring fuktpåkjenning ved klestørk godt. Dersom man vil sikre seg bedre ved f.eks en lekkasje så kan det anbefales å ettermontere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil.	

Merknader:
TG 2:
Settes for å belyse risiko med et rom med vanninnstallasjoner som ikke har membran på gulv/vegg.

8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninnstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken fra 1997 (ref tidligere rapport/salgsoppgave) Profilerte fronter Benkeplate i tre med keramisk platetopp og nedsenket vask. Komfyr+micro og oppvaskmaskin i innredning Integrert kjølehjørne (nytt kjøleaggregat 2022) Vegghengt ventilator	

Merknader: -Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.
-Det er montert en avfallskvern i kjøkkenvask. Dette er ulovlig i enkelte kommuner. Bør sjekkes ut/evt. endres.

TG 2:
Knirk i gulv på kjøkken er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
Usikkerhet rundt lovlighet av avfallskvern i kjøkkenvask

9. Rom under terreng	
9.1 Innredet rom	
TG 2	9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Underetasje fra 3 forskjellige byggeår. 1946,1957 og 2004. Det er varierende overflater som tidligere beskrevet. Det er stedvis ventiler i vegger.

Merknader: -Det er påvist forhøyede verdier av fukt i vegg mot SØR. 18,4%. (Eldste delen) Stedvis hulrom bak puss/maling.
*Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.
*Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader.

TG 2:
Settes på bakgrunn av hulrom bak puss/overflatebehandling.
Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)
Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist setninger.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger	
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Gulvoverflater med varierende utførelse, normalt slitt ihht alder.	

Merknader: -Det er påvist bom (hulrom) under enkelte gulvfliser. (Det er utført sjekk på tilfeldig valgte steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert)
-Nivåforskjeller på gulv mellom enkelte rom.

TG 2:
Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018

TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.	
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.	

Det er varierende bruk av rom under terreng. Rom mellom bad og kjellerstue er ikke ihht dagens krav for varig opphold grunnet lav takhøyde. Rømning og dagslys for rom som er tiltenkt varig opphold er ihht forskrifter ved oppføringstidspunktet.

Merknader: Det er begrenset ventilering i kjellerrommene i eldre bygg. (Murt kanal ved pipe over vv-bereder i eldre del.)
Tilbygg fra 2004 med 2 soverom har tilfredsstillende ventilering.
*Ventilering av boligen kan ikke sammenlignes med dagens krav til inneklimateventilering

TG 2:
Naturlig ventilasjon via vinduer og ventil i vegg.Kjellerrom skal ha flere ventiler i vegg for gjennomlufting.
Forhøyede verdier av fukt i vegg på kjølerom. (se punkt 9.1.1)

10. VVS	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 3	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår/Samt nyere,men ukjent år Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Det er ingen WC med innebygget sisterner.	
Vannrør i kobber og plast . Avløpsrør og sluk i plast og støpejern. Deler av avløp/soil er av støpejern.	
Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløp. -Stoppekran i skap utenfor vaskerom. Testet OK! -Det var tegn til fukt rundt isolasjon rundt trykkventil ved stoppekran. Bør holdes under oppsyn. (Hjemmelshaver opplyser at dette kan være rester etter vann ved utskiftning av trykkventil som nylig hadde blitt skiftet) -Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser. -Stakeluke er påvist ved soil i skap, samt under kum ved kjellerstue. -Rust i sluk på bad i u.etg. Fare for at vann kan nå tilstøtende konstruksjon/bygningsdeler. Bør/må utbedres. *Hjemmelshaver opplyser om det ble lagt ny stikk- og vannledning inn til boligen i 2004.	
Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell. Det kan anbefales å ettermontere lekkasjevarsler i rom med vanninnstallasjoner som ikke har sluk. (WC, kjøkken, vaskerom)	
Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år	
TG 3: Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (dette gjelder rør i støpejern, sluk på bad). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson.	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2003 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende.	
VV-bereder av merket Oso Hotwater RS 300,volum 287 liter. Plassert på gulv med sluk.	
Merknader: TG 2: Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Hjemmelshaver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og 1 bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via enkelte ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer. *Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	
Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering.	
TG 2: Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019 Resultatet var tilfredsstillende. Det elektriske anlegget ble installert i 1997/ utbedret 2017 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. Det er fremlagt samsvarserklæring.	
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i underetasjen.	
Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg. -Varmekabler er ikke funksjonstestet. -Downlights ikke demontert for kontroll. (påvist 2 stk downlight som ikke lyste på befaringsdagen) -Det er fremlagt samsvarserklæringer på det som er utført etter 2004. *Hjemmelshaver opplyser om at de ikke mottok noen form for el-dokumentasjon ved overtakelse av boligen i 2004. Samsvarserklæring på tilbygg er ikke fremvist, men Guriby elektro utførte alle el-arbeider vedr. tilbygget. Kan kontaktes ved spørsmål. -Delvis skjult og åpnet el-anlegg. *Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet kontroll.	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper i trapp på begge sider. Dette er avvik ihht dagens forskrift.
-Det er ikke foretatt radonmåling. (Det er registrert moderat til lav radonforekomst ref. risikorapport proploud.no)
-Boligen ligger innenfor gul støy sone ref. kartdata fra propcloud.no.(støykartene er beregninger og ikke målinger)
-Feiertilsyn 15.08.2019, alt OK. Pipe feiet 25.10.2023.
-Det er eiers ansvar å påse at slukkeutstyr og varslingsanlegget blir vedlikeholdt med jevne mellomrom.
-Boligen har boligalarm tilknyttet Asker og Bærum brann og redning.
-Anticimex utførte inspeksjon og rådgivning mht mus vinteren 23/24. Tiltak er utført etter råd fra Anticimex. Det er plassert en elektronisk anordning i kjøkkenbenk, som har til hensikt å holde mus vekke. Det er også tettet med børster i hull/sprekker rundt fasade/utvendig kledning. Hjemmelshaver opplyser om at det kun har vært sporadiske tilfeller av mus.
-Dagens plan samsvarer med godkjente tegninger, søkt av arkitekt og stemplet Asker kommune med ferdigattest 17.04.2024. Soverom er under 2 meter takhøyde, dette er ikke godkjent som varig oppholdsrom ihht regelverk. Vi har derfor valgt å benytte "Disp.rom" som benevnelse i denne rapporten. (Det er også mindre takhøyde enn 2 meter i halve trapperommet)
-Boligen innehar ferdigattest
-Eiendommen tilhører Åsliveien sameie (2 stk boenheter nr. 11 og 13). Det anbefales å sette seg inn i vedtekter til sameiet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Uavklart situasjon, men konstruksjonen kan ha skadepotensial. (avvik ihht NS 3600:2018) Dårlig fall fra konstruksjonen
2.1	Yttervegger
	-Tørkesprekker og bobler i oveflatebehandling på kledningen -Settes kun for å belyse skadepotensial mellom bunnstokk og grunnmur. Bør holdes under oppsyn. *Enkelte deler av trekledningen har passert sin forventet levetid, men har fortsatt sin funksjon intakt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder/slitasje/funksjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. *Det skal svært mye til før det forekommer takras fra ru shingeltak med en slik takvinkel som på denne boligen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm. Planhetsavvik på skiferheller
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Alder og slitasje. Avvik på fall. *Rommet fungerer likevel greit med dette avviket.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk på bad er et avvik ihht NS 3600:2018
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Mangelfull luftespalte ved dørterskel. (Avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet levetid nærmer seg/har passert. Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk. (f.eks innsetting av lukket kabinett) Usikkerhet rundt alder/bruk av membran
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av svellinger i skrog og løse dører på benkeinnredning. (avvik ihht NS 3600:2018) Naturlig avtrekk
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av gulvoverflaten.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes for å belyse risiko med et rom med vanninnstallasjoner som ikke har membran på gulv/vegg.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Knirk i gulv på kjøkken er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Usikkerhet rundt lovlighet av avfallskvern i kjøkkenvask
9.1.1	Innredet rom Veggens og himlingens overflater
	Settes på bakgrunn av hulrom bak puss/overflatebehandling Det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Bom under flis er avvik ihht NS 3600:2018
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Naturlig ventilasjon via vinduer og ventil i vegg. Forhøyede verdier av fukt i vegg på kjølerom. (se punkt 9.1.1)
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2: Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmursplast er ikke tilstede på deler av grunnmur. (Avvik NS 3600:2018)
	Sprekk/riss i grunnmur (Avvik NS 3600:2018)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.3	Terrengforhold
	Fall mot grunnmur (avvik ihht NS 3600:2018) Utbedres og kostnadsestimeres sammen med punkt 1.1
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Vegg bør rives og bygges opp på nytt grunnet konstruksjonsfeil. Kostnadsestimat under punkt 7.1.3
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Velges da det er påvist konstruksjonsfeil i vegg mot bad med eldre tegn til skader/svekkelser
	Ytterligere undersøkelser bør foretas.
	Usikkerhet rundt alder/bruk av membran
	Manglende sluk i dusj
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-installsjonen har oppnådd/nærmer seg forventet tid for utskiftning. (dette gjelder rør i støpejern, sluk på bad). Kostnadsutbedring er ikke mulig å si da rør er delvis skjult. Det må innhentes priser fra fagperson.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.

1110240258

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Ellen Margrethe Liland

Anders Liland

Gateadresse

Asliveien 13

Poststed

Postnr

VETTRE

1392

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalennr.

1219729

Document reference: 1110240258

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EML, AL

1

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Venner med mange års erfaring gjorde om begge bad i 2004

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Flytende membran ble lagt på eksisterende fliseunderlag fra gammelt bad og nye sluk ble lagt inn. Nye fliser på topp av dette

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1:Rør til utevann sprakk lekk i en kald januar 2018. Ny ventil ble montert og ingen skade siden . Lekkasje ble avverget. 2: kloakkrør ble skiftet inne og ute av fagfolk juni 2004

Arbeid utført av

Sak 1 :Rørleggervakta no 813075822 sak 2 : Inventum DA Rør og Knut A Brevik

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus under vasken på kjøkken vinter 2024. Antisimex befarng med råd om tetting av mulige innganger utenfra. Alle hull tettet med musestål børster og stålull. Ingen problemer etter dette.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet til siste generasjon sikringsskap , byttet spot lamper stue, byttet termostat enkelte steder i 2017

Arbeid utført av

Asker Elektriske

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Asker Elektriske 2017

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Defa

Document reference: 1110240258

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny Garasje

Arbeid utført av

Tømrmester Kristen Torp og Entrepeneur Knut A Brevik

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg i 2014 med 4 soverom / kontor hugget ut guiv i kjellerstue for å få godkjent høyde. Brukstillatelse og ferdigattest på hele huset kom i 2023. Tegninger ligger i Asker kommune.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Endelig brukstillatelse til alle rom 2023

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameie av vei inn til Åsliveien 11 og 13 måking betales 50% likt av hver av husstandene - ny asfalt på veg i 2023

Document reference: 1110240258

Initialer selger: EML, AL

3

61

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240258

Initialer selger: EML, AL

4

62

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Margrethe Liland	8f162ab658cd9c128ee62d3bb7211e568f377180	01.07.2024 12:03:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Liland	07f744f7410fd4f50100949869babdc0e7cb6360	28.06.2024 12:36:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240258

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

nets

63

Åsliveien 13

Nabolaget Blakstad - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Furua	4 min
Linje 250, 250E, 250N, 260, 260E	0.3 km
Gullhella stasjon	7 min
Linje L1	3.3 km
Oslo S	28 min
Totalt 24 ulike linjer	25.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.)	21 min
331 elever, 15 klasser	1.5 km
Vettre skole (1-7 kl.)	28 min
302 elever, 16 klasser	2 km
Vollen Montessoriskole (1-7 kl.)	5 min
97 elever, 7 klasser	2.4 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
275 elever, 16 klasser	3 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	6 min
160 elever, 10 klasser	3.7 km
Bleiker videregående skole	7 min
460 elever, 32 klasser	4.3 km
Asker videregående skole	7 min
486 elever	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

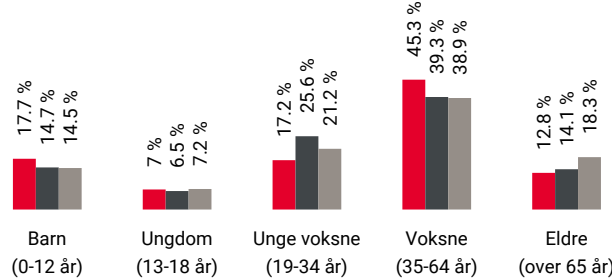
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blakstad	1 582	693
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år)	16 min
18 barn	1.2 km
Espira Blakstad barnehage (1-5 år)	18 min
92 barn	1.3 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 år)	5 min
48 barn	2.1 km

Dagligvare

Bunnpris Blakstad	8 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Rema 1000 Vollen	25 min
PostNord	1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



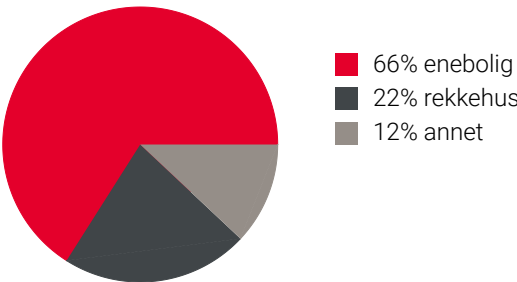
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Blakstad ballplass	10 min
Ballspill	0.7 km
Øvre Isveien balløkke	17 min
Ballspill	1.3 km
Actic Asker	7 min
Actic Slemmestad	7 min

Boligmasse



«Kort vei til vann og utmark. Masse gode naboer i et godt og trygt miljø.»

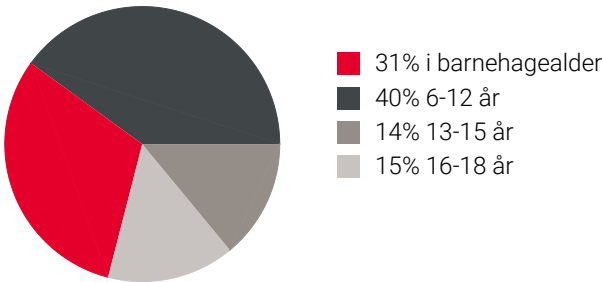
Sitat fra en lokalkjent



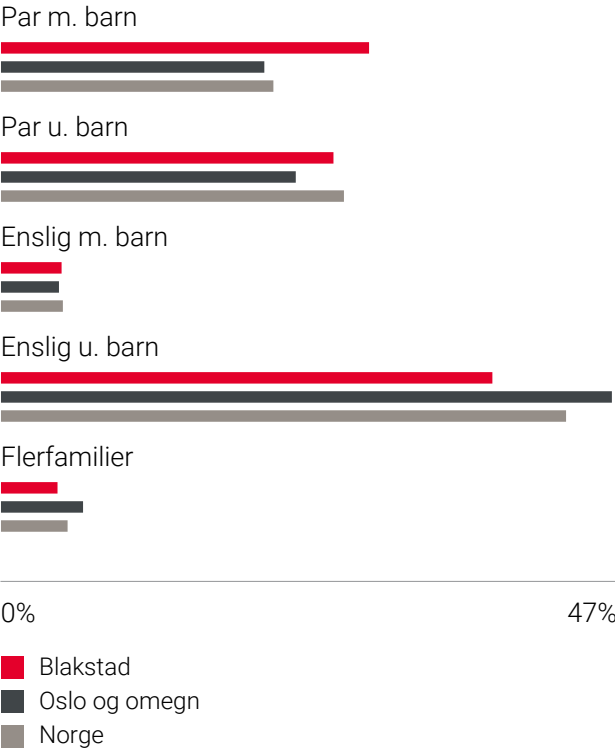
Varer/Tjenester

Rortunet Senter	8 min
Vollen Apotek	25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

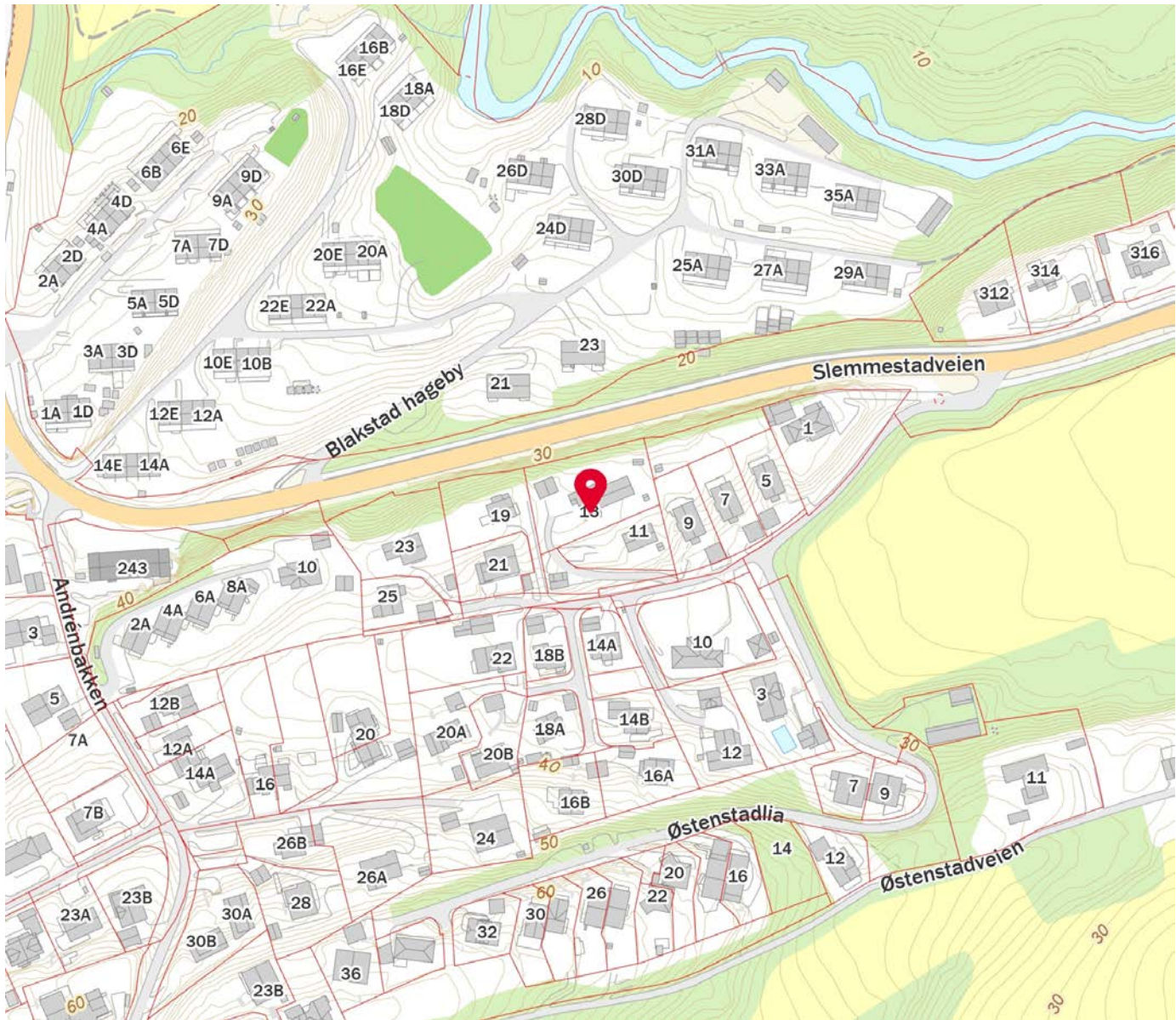
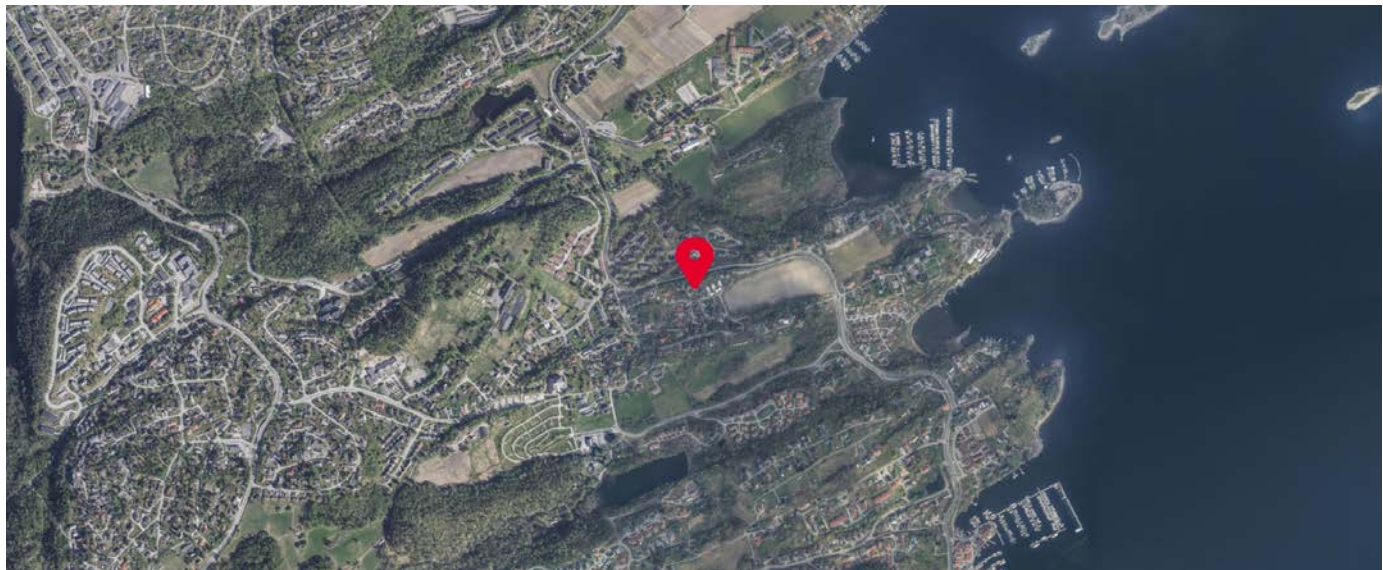


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Protokoll årsmøte i
Østenstad Vel

Onsdag 20. mars 2025 kl 19:00-20:30
i Gamle bedehuset i Blakstad misjonssenter (Slemmestadveien)

- Godkjenning av innkalling**
Årsmøtet godkjente enstemmig innkallingen.
- Valg av ordstyrer, referent, person til å medundertegne protokoll og opptelling av stemmer**
Årsmøtet valgte enstemmig Christoffer Wang som møteleder. Tove E. Bratten (Dyrhusbakken 26b) ble valgt til å medundertegne protokollen. Stemmeberettigede er angitt i vedlegg 1, totalt 24 stemmer.
- Styrets årsberetning 2024**
Årsmøtet godkjente enstemmig styrets årsberetning.
- Årsregnskap 2024**
Årsregnskapet ble enstemmig godkjent av Årsmøtet, og Årsmøtet vedtok at underskuddet dekkes av egenkapital.
- Belysning i private veier**
Det ble under årsmøtet diskutert styrets forslag til å løse det praktiske rundt belysning i private veier, med grunnlag i innkallingen til Årsmøtet. Det ble blant annet foreslått at 2 veilyspunkt på gangveien i Tørkoppveien ikke skulle meldes inn som en del av Østenstad vel, og at styret skal jobbe med at Asker kommune tar ansvaret for lys på gangveier som brukes som skolevei. Kostnaden for veilys vil bli lagt til på den årlige fakturaen fra Østenstad vel.

Det ble registrert 3 stemmer mot styrets forslag i innkallingen og resterende 21 stemmer stemte for styrets forslag. Vedtaket ble derfor som følger:

Årsmøtet godkjente at Østenstad vel tar ansvar for belysning i private veier og at kostnaden skal fordeles solidarisk på vellets hovedmedlemmer.

6. Budsjett og kontingent for 2025

Budsjettet og forslag til økt kontingent ble enstemmig godkjent av Årsmøtet.

Vedtatt kontingent for 2025 i tillegg til kostnaden for veilys:

- Hovedmedlemsskap 1 800 kr
- Tillegg for utleieenhet i egen bolig 900 kr (pr stk. / leieforhold)
- Strøkkasemedlemsskap 900 kr
- Støttemedlemskap 250 kr

7. Endring av vedtekter

Et utkast til nye vedtekter var sirkulert sammen med innkallingen og de nye vedtektene ble godkjent. Nye vedtekter er angitt i sin helhet i vedlegg 2.

8. Valg

I tillegg til valgene under gir Årsmøtet styret fullmakt til å supplere seg selv mellom hvert årsmøte.

8.1 Leder

Årsmøtet valgte enstemmig Christoffer Wang.

8.2 Styremedlemmer

Årsmøtet valgte enstemmig:

- Gro Lillan Gamlem
- Nils Holm
- May Len Stensaker
- Sven Hars

8.3 Revisor

Årsmøtet valgte enstemmig Asle Ivar Klemmetsrud som revisor for 2025.

8.4 Valgkomité

Årsmøtet gir styret fullmakt til å fungere som valgkomité.

9. Evaluering av vintervedlikehold

Resultatet fra undersøkelsen om vintervedlikeholdet er vedlagt som vedlegg 3.

10. Innkomne forslag

Det var ingen forslag mottatt av styret.

11. Eventuelt

Initiativtakere i Blakstad Bryggevei og Trosvikodden ønsket dialog med styret for å komme sette i gang asfaltering i disse veiene som egne veilag. Styret vil følge opp direkte.

Signert

Christoffer Wang

Christoffer Wang

Styreleder og referent

Tove E. Bratten

Tove E. Bratten (Dyrhusbakken 26b)

Valgt til å medundertegne protokoll

VEDLEGG 1 -

Tilstede

Navn	Adresse	Antall stemmer
Johnny Reidar Kristiansen	Blakstad bryggevei 20	1
Svein-Erik Wang	Blakstad bryggevei 21 a	1
May Len Stensaker	Blakstad bryggevei 21 b	1
Roar og Emilie Ovstein	Blakstad bryggevei 25	1
Kent Olavssen	Børsholmen 1	5
Tove E. Bratten	Dyrhusbakken 26b	1
Tove E. Bratten	Dyrhusbakken 26c	1
Kristen Grønfæt	Slemmestadveien 316	0
Anne-Lise Rønneberg	Slemmestadveien 318	0
Arvind Kumar	Sjøvollbukta 2a	1
Arvind Kumar (fullmakt)	Sjøvollbukta 2b	1
Arvind Kumar (fullmakt)	Sjøvollbukta 2c	1
Bengt Vidar Gustafsson	Trosvikodden 2a	1
Bengt Vidar Gustafsson	Trosvikodden 2b	1
Bengt Vidar Gustafsson	Trosvikodden 4a	1
Anne-Grethe Sandven Slettebø	Trosvikodden 4b	1
Kari Skauge	Trosvikodden 16	1
Gro Lillan Gamlem	Trosvikodden 17a	1
Mats Toftenes	Trosvikodden 18	1
Christoffer Wang	Åsliveien 5	1
Beate Eide	Tørkoppveien 3a	1
Nils Holm	Østenstadveien 20a	1
Totalt antall stemmer		24

LOVER OG VEDTEKTER FOR ØSTENSTAD VEL

Oppdatert 20.03.2025

§1. VELLET

1.1 Østenstad vel er en upolitisk forening av boligeiere, nærings -og foreningsvirksomhet som har til formål å:

- Primært stå for drift av de private veiene innenfor vellets geografiske område. Med drift menes brøyting, strøing, belysning og mindre tiltak på/ved veiene; men også bistå til å
- fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for bedre bomiljø, trivsel og forskjønnelse.
- fremme tiltak til beste for barn og eldre i området.
- samarbeide med Asker kommune og andre institusjoner og foreninger i saker av felles interesse.

Vellet behandler alle saker som tjener disse formål. Vellet er medlem av Asker Velforbund og Norges Velforbund. Vellet skal være registrert i Frivillighetsregisteret.

1.2 Enhver som bor eller har eiendom innenfor vellets område og som betaler den fastsatte kontingent er medlem. De som bruker (eier) eiendom hvor vellet gjennomfører brøyting m.v har plikt til å være medlem etter veglovens § 54.

1.3 Vellet omfatter utvalgte private veier i området Østenstad og Blakstadbukten. (se kartskisse og tabell vedlagt).

§2. STYRET

2.1 Vellet ledes av et styre på 4 til 5 medlemmer hvor en velges til leder og resterende som styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

2.2 Styret velges på årsmøtet for 1. år av gangen. Styret konstituerer seg selv. Medlem kan gjenvelges, men kan frasi seg gjenvalg i like lang tid som vedkommende har fungert. Styret gis fullmakt av årsmøtet til å være selvsupplerende mellom årsmøter ved behov.

2.3 Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Leder, eller i dennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Alle saker og all korrespondanse legges fram på styremøtet. Styrets vedtak protokolleres. Større saker fremlegges på årsmøtet eller på medlemsmøte.

2.4 Styret overvåker vellets interesser, forvalter vellets midler etter årsmøtets

bestemmelser, og avgir skriftlig årsberetning og revidert regnskap til årsmøtet. Styret har disposisjonsrett over vellets midler og rett til å bevilge beløp til vellets formål. Større bevilgninger avgjøres av årsmøtet. Regnskapsåret skal følge kalenderåret.

§3. ÅRSMØTET

3.1 Vellets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen 1. mai. Styret innkaller alle medlemmene til årsmøte med minst 14 dagers varsel. Vedlagt innkallingen følger saker til behandling og årsregnskap for foregående år.

3.2 Årsmøte behandler:

- 1. Godkjenning av innkalling
- 2. Valg av ordstyrer, referent, person til å medundertegne protokoll og opptelling av stemmer
- 3. Styrets årsberetning
- 4. Årsregnskap
- 5. Budsjett og kontingent
- 6. Valg av:
 - o Leder
 - o Styremedlemmer
 - o Revisor
 - o Valgkomité
- 7. Innkomne forslag
- 8. Eventuelt

3.3 Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet sendes styret minst 4 uker før møtet. Vedtak fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte medlemmene. Saker som tas opp under eventuelt, kan ikke settes under avstemming. Endringer i vedtektene krever 2/3 flertall av de fremmøtte. Det føres referat fra årsmøtet og årsmøtets vedtak protokollføres.

§4. KONTINGENT OG STEMMERETT

4.1 Kontingenten fastsettes av årsmøtet.

4.2 Medlemskap og kontingent gjelder for hvert medlem som kan ha inntil 2 representanter.

4.3 Hvert medlemskap har stemmerett med en stemme.

4.4 Stemmerettsalderen er 18 år. Betalt kontingent for siste regnskapsår er en betingelse for stemmerett.

§5. MEDLEMSMØTE ELLER EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

5.1 Medlemsmøte eller ekstraordinært årsmøte kan berammes av styret, eller skal holdes når minst 10 av medlemmene krever det med skriftlig henvendelse til styret. Alle medlemmene innkalles skriftlig til møtet med minst 8 dagers varsel.

5.2 Møtet har bare besluttende myndighet i de saker som er nevnt i innkallingen. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Det føres referat fra møtet og vedtak protokolleres.

§6. OPPLØSNING

6.1 Forslag om oppløsning av vellet må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.

6.2 Disponering av vellets midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall på det andre årsmøtet og skal anvendes til tiltak til beste for velområdet.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Dersom intet bestemmes på nevnte årsmøte overlates midlene og eiendelene til Asker kommune som kan disponere disse til formål til beste for vedkommende velområde.

6.3 Vellets arkiver skal overlates kommunens bibliotek for oppbevaring.

§7 IKRAFTTREDEN

7.1 Vedtektene trer i kraft umiddelbart etter vedtak av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg 1 - Kartskisse



Følgende adresser er medlemmer:

ANDRENBAKKEN 7b
ANDRENBAKKEN 9
ANDRENBAKKEN 11
ANDRENBAKKEN 13
ANDRENBAKKEN 14a
ANDRENBAKKEN 14b
ANDRENBAKKEN 15a
ANDRENBAKKEN 15b
ANDRENBAKKEN 16
ANDRENBAKKEN 17
ANDRENBAKKEN 18
ANDRENBAKKEN 19a
ANDRENBAKKEN 19b
ANDRENBAKKEN 19c
ANDRENBAKKEN 20
ANDRENBAKKEN 21a
ANDRENBAKKEN 21b
ANDRENBAKKEN 21c

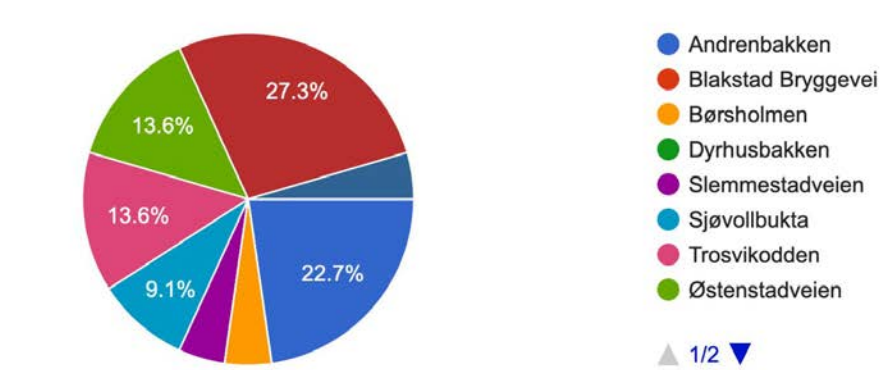
ANDRENBAKKEN 22
ANDRENBAKKEN 23a
ANDRENBAKKEN 23b
ANDRENBAKKEN 24
ANDRENBAKKEN 25
ANDRENBAKKEN 26
Andrenbakken 26b
ANDRENBAKKEN 27
ANDRENBAKKEN 28b
ANDRENBAKKEN 29
BLAKSTAD BRYGGEVEI 9
BLAKSTAD BRYGGEVEI 10
BLAKSTAD BRYGGEVEI 14b
BLAKSTAD BRYGGEVEI 16a
BLAKSTAD BRYGGEVEI 16b
BLAKSTAD BRYGGEVEI 17
BLAKSTAD BRYGGEVEI 18
BLAKSTAD BRYGGEVEI 19a
BLAKSTAD BRYGGEVEI 20
BLAKSTAD BRYGGEVEI 21a
BLAKSTAD BRYGGEVEI 21b
BLAKSTAD BRYGGEVEI 21c
BLAKSTAD BRYGGEVEI 23
BLAKSTAD BRYGGEVEI 25
BLAKSTAD BRYGGEVEI 1
BLAKSTAD BRYGGEVEI 1
BØRSHOLMEN 1
DYRHUSBAKKEN 18
DYRHUSBAKKEN 20
DYRHUSBAKKEN 24a
DYRHUSBAKKEN 24b
DYRHUSBAKKEN 24c
DYRHUSBAKKEN 26b
DYRHUSBAKKEN 26c
DYRHUSBAKKEN 27
Dyrhusbakken 22
Dyrhusbakken 21
Dyrhusbakken 21
SLEMMESTADVEIEN 312
SLEMMESTADVEIEN 316
SLEMMESTADVEIEN 318

SLEMMESTADVEIEN 320
SJØVOLLBUKTA 2a
SJØVOLLBUKTA 2b
SJØVOLLBUKTA 2c
SJØVOLLBUKTA 2d
SJØVOLLBUKTA 4
SJØVOLLBUKTA 6
SJØVOLLBUKTA 8
SJØVOLLBUKTA 10
SJØVOLLBUKTA 12
SJØVOLLBUKTA 18
SJØVOLLBUKTA 22
SJØVOLLBUKTA 24
SJØVOLLBUKTA 26
SJØVOLLBUKTA 28
SJØVOLLBUKTA 30
SJØVOLLBUKTA 32
TROSVIKODDEN 1
TROSVIKODDEN 2a
TROSVIKODDEN 2b
TROSVIKODDEN 3a
TROSVIKODDEN 3b
TROSVIKODDEN 4a
TROSVIKODDEN 4b
TROSVIKODDEN 4c
TROSVIKODDEN 6
TROSVIKODDEN 7
TROSVIKODDEN 8
TROSVIKODDEN 10
TROSVIKODDEN 9
TROSVIKODDEN 11a
TROSVIKODDEN 11b
TROSVIKODDEN 11c
TROSVIKODDEN 13a
TROSVIKODDEN 13b
TROSVIKODDEN 15a
TROSVIKODDEN 15b
TROSVIKODDEN 16
TROSVIKODDEN 17a
TROSVIKODDEN 17b
TROSVIKODDEN 18

ØSTENSTADVEIEN 6
ØSTENSTADVEIEN 6 - utleie
ØSTENSTADVEIEN 11
ØSTENSTADVEIEN 20a
ØSTENSTADVEIEN 20b
ØSTENSTADVEIEN 20c
ØSTENSTADVEIEN 20
ØSTENSTADVEIEN 21
ØSTENSTADVEIEN 22
ØSTENSTADVEIEN 23a
ØSTENSTADVEIEN 23b
ØSTENSTADVEIEN 24
ØSTENSTADVEIEN 25a
ØSTENSTADVEIEN 25b
ØSTENSTADVEIEN 26
ØSTENSTADVEIEN 27
ØSTENSTADVEIEN 28
ÅSLIVEIEN 1
ÅSLIVEIEN 5
ÅSLIVEIEN 7
ÅSLIVEIEN 9
ÅSLIVEIEN 10
ÅSLIVEIEN 11
ÅSLIVEIEN 12
ÅSLIVEIEN 13
ÅSLIVEIEN 14a
ÅSLIVEIEN 14b
ÅSLIVEIEN 16a
ÅSLIVEIEN 16b
ÅSLIVEIEN 18a
ÅSLIVEIEN 18b
ÅSLIVEIEN 19
ÅSLIVEIEN 20a
ÅSLIVEIEN 20b
ÅSLIVEIEN 21
ÅSLIVEIEN 22
ÅSLIVEIEN 23
ÅSLIVEIEN 25
TØRKOPPVEIEN 2
TØRKOPPVEIEN 3a
TØRKOPPVEIEN 5a

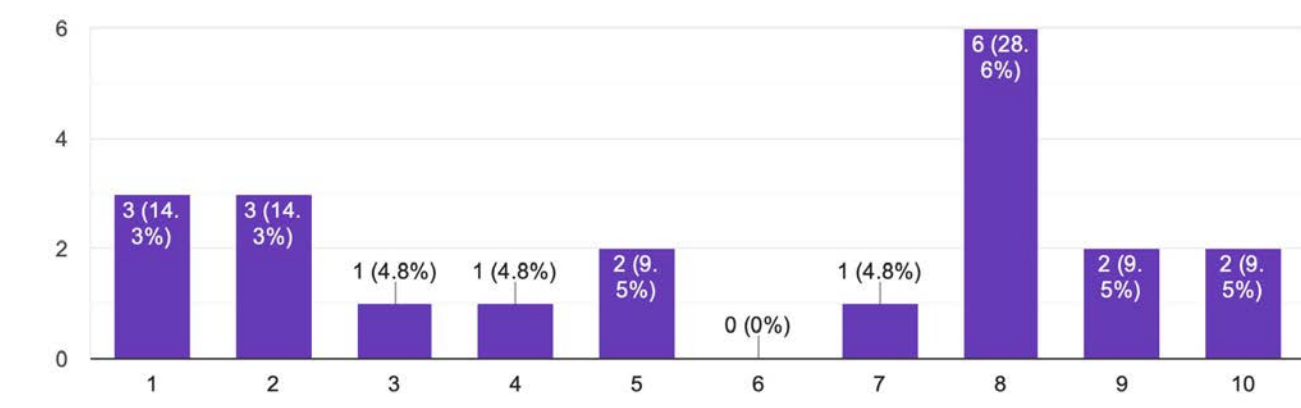
TØRKOPPVEIEN 9

Hvilken gate bor du i?
22 responses

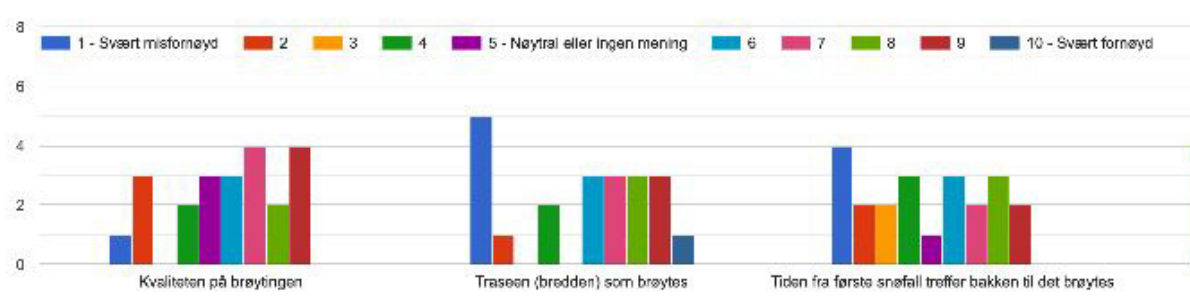


På en skala fra 1-10, der 1 er svært misfornøyd og 10 er svært fornøyd, helt overordnet hvor fornøyd eller misfornøyd er du med vintervedlikeholdet av veien du bor i?

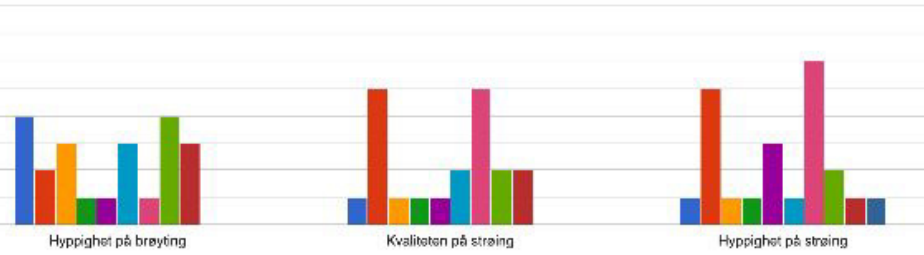
21 responses



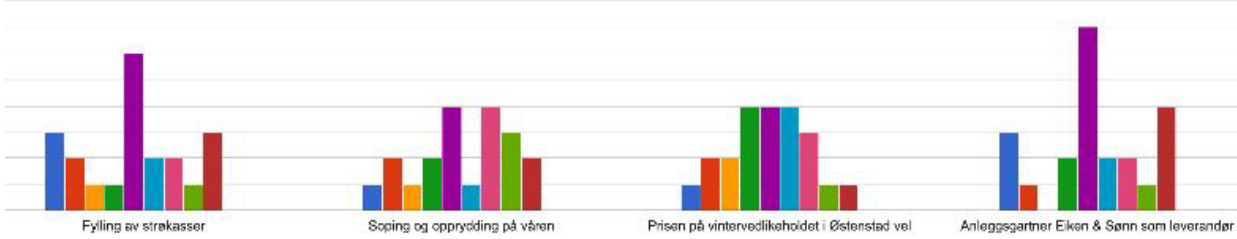
På en skala fra 1-10, der 1 er svært misfornøyd og 10 er svært fornøyd, helt overordnet hvor fornøyd eller misfornøyd er du



På en skala fra 1-10, der 1 er svært misfornøyd og 10 er svært fornøyd, helt overordnet hvor fornøyd eller misfornøyd er du

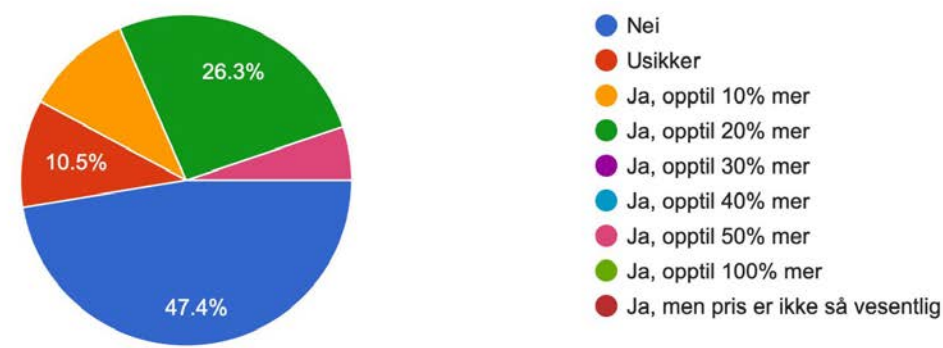


På en skala fra 1-10, der 1 er svært misfornøyd og 10 er svært fornøyd, helt overordnet hvor fornøyd eller misfornøyd er du



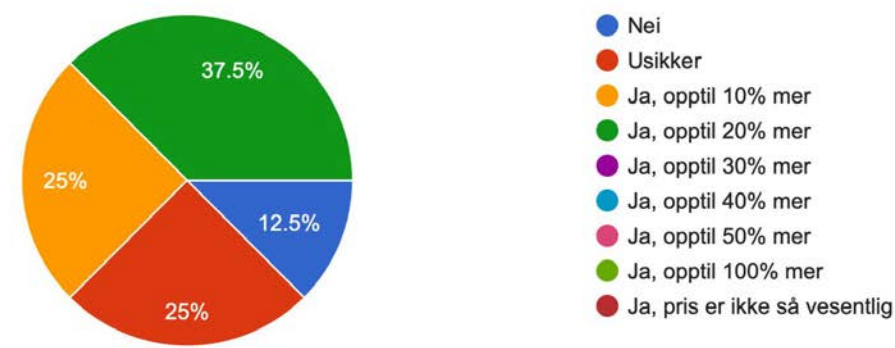
Dersom du har svart 1-4 på noen av spørsmålene over og dermed uttrykker misnøye, så er det noen ting det er mulig å gjøre noe med uten at det får innv...hold for å øke tilfredsheten din, i så fall for mye?

19 responses



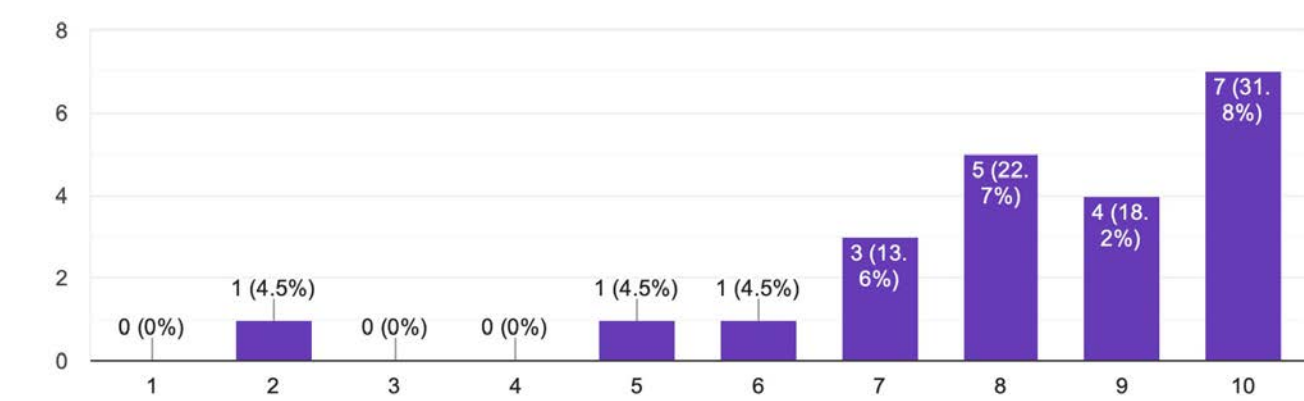
Med bakgrunn i at årskontingenten økes med 50% per år fra 2025. Er du fortsatt villig til å betale mer for å vintervedlikehold for å øke tilfredsheten din, i så fall hvor mye?

8 responses



På en skala fra 1-10, der 1 er svært misfornøyd og 10 er svært fornøyd, hvor fornøyd eller misfornøyd er du med styrets arbeid?

22 responses



Document Ref: EDVEE-CAF86-VN6QP-XE8KN

Page 20 of 20

CERTIFICATE of SIGNATURE

REF. NUMBER
EDVEE-CAF86-VN6QP-XE8KN

DOCUMENT COMPLETED BY ALL PARTIES ON
01 APR 2025 08:26:33 UTC

SIGNER	TIMESTAMP	SIGNATURE
CHRISTOFFER WANG EMAIL CHRIS.WANG@ARUNDO.COM	SENT 31 MAR 2025 19:54:13 UTC SIGNED 31 MAR 2025 19:54:14 UTC	 IP ADDRESS 195.1.74.240 LOCATION OSLO, NORWAY

TOVE E. BRATTEN EMAIL TOVEBRATTEN@GMAIL.COM	SENT 31 MAR 2025 19:54:13 UTC VIEWED 01 APR 2025 08:26:14 UTC SIGNED 01 APR 2025 08:26:33 UTC	 IP ADDRESS 89.8.239.173
--	---	---

RECIPIENT VERIFICATION	EMAIL VERIFIED 01 APR 2025 08:26:14 UTC
-------------------------------	---



**BOLIGSAMEIET
ÅSLIVEIEN 11-13
GNR 61 BNR 60 I ASKER KOMMUNE
VEDTEKTER**

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr 61, bnr 804 i Asker kommune, er et realsameie mellom eiendommene Åsliveien 11 og 13, gnr 61 bnr 60 og bnr 805 i Asker kommune.

Sameiets navn er ÅSLIVEIEN 11 og 13.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Åsliveien 13 har enebruksrett og vedlikeholdsplikt til garasje oppført på fellesareal.

Hjørnet av terrasse tilhørende Åsliveien 11 er bygget ca. 0.5m inn på fellesareal. Bygget skal få stå som det er. Åsliveien 11 har enebruksrett og vedlikeholdsplikt til terrasse.

Bruk av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier skal holde bruksretten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter nytte prinsippet.

Hver bygning har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten. Den bygningen som utfører ev. arbeider må sørge for å sette fellesareal og annet areal tilbake i samme forfatning som før arbeidene startet.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Overdragelse og utleie av fellesareal skjer kun sammen med hovedenheten.

-o0o-

Vedlegg 1



Preben Ramm

Anders Liland

Protokoll Sameiet Åsliveien 11 og 13 1392 Vetre:

Tilstede : Preben Ramm – Åsliveien 11 og Anders Liland – Åsliveien 13.

Møtet ble holdt digitalt ved Zoom 9 Juni 2024.

- 1) Valg av nytt styre. Preben Ramm er valgt inn som styreleder. Anders Liland er valgt inn som styrerepresentant. Ellen Liland er valgt inn som vararepresentant. Enstemmig vedtatt.
- 2) Måketjenester: Vi er begge enige om at selv om det er dyrt fortsetter vi med måke- og strøhjelp fremover .
- 3) Rydding av trær og busker. Vi fortsetter med generell vedlikehold av groftekantene langs felles vei.
- 4) Asfalt – styret har bestemt at vi skal asfaltere felles vei og har akseptert et tilbud på kr. 100 000.
- 5) Bygging av terrasse Åsliveien 11. Preben ba om tillatelse fra styret til å bygge terrassen slik at det syd-vestre hjørnet på terrassen vil stikke ut ca 0.5m på fellestomt i skråningen langs med felles vei. Dette ble godkjent.
- 6) Anders tok opp Utleie av Nedre garasje tilhørende Åsliveien 13. Grunnet mindre behov for parkering etter salg av bil nr 2 vil det vurderes å leie ut nedre garasje i nr 13. Det er godtatt av styret.
- 7) Preben er i prosess med soknad til kommunen for tillatelse til å sette opp en garasje på tomten Åsliveien 11. Hvis tillatelse gis vil bygging komme i gang sommeren 2025. Preben vil koordinere med Anders slik at mest mulig av bygging kan skje uten sjenanse for Liland / nr 13 eller når Liland er i Spania.

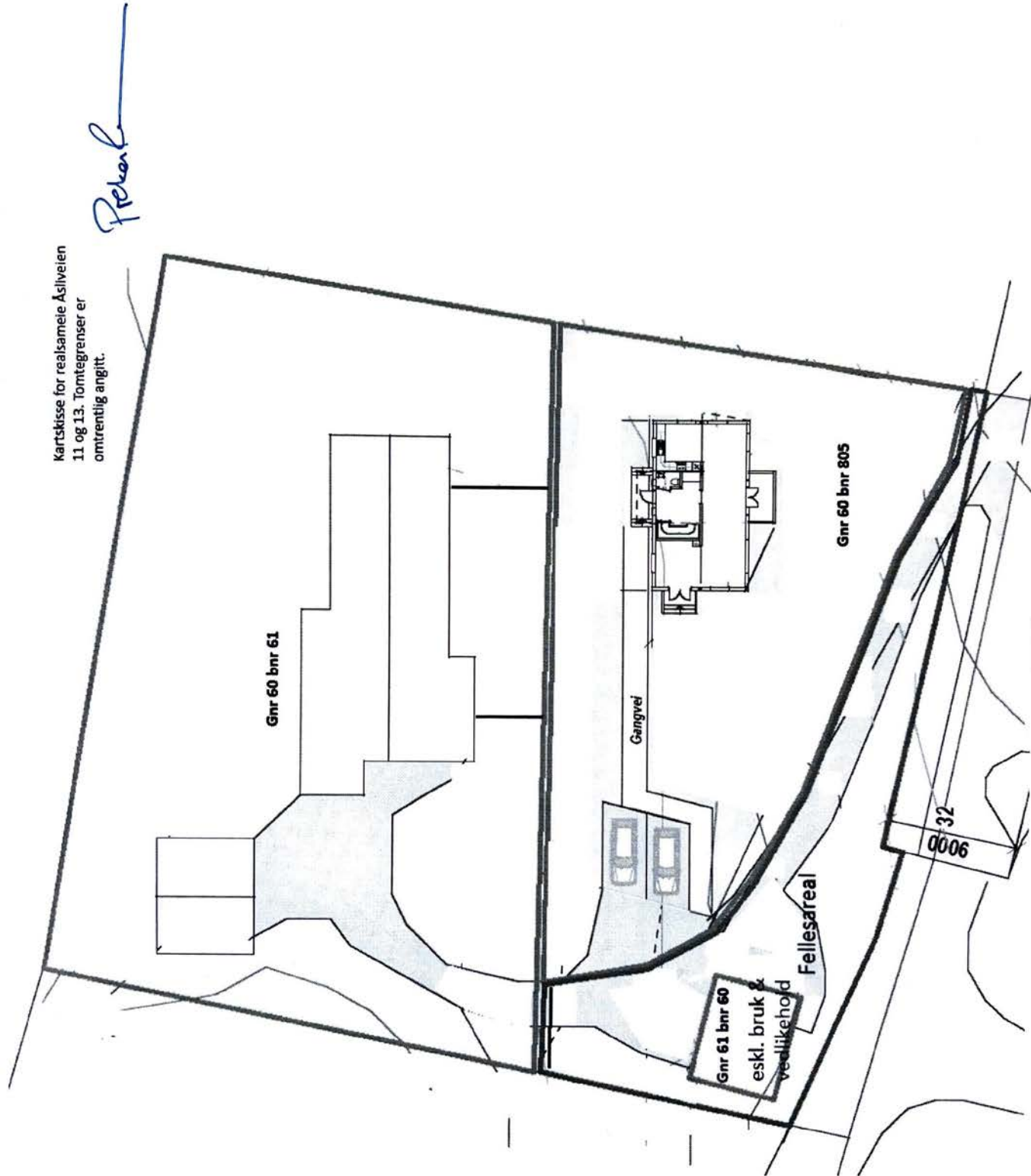
Asker 9 Juni 2024

Preben Ramm

Preben Ramm

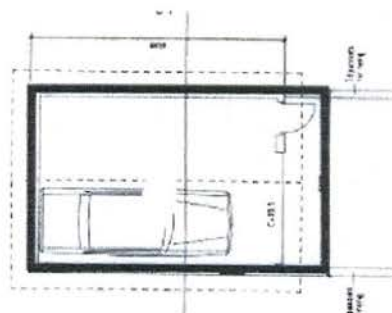
Anders Liland

Anders Liland



Garasje på realsameie gnr 61, bnr 804. Gnr 61, bnr 60, Åsliveien 13 har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt.

Reber



Retur:
Rejlers Elsikkerhet AS
Postboks 9350
0135 OSLO

Anders Liland
Åsliveien 13
1392 VETTRE

Saksnummer	5431715
Pinkode	1395
Dokumentdato	24.02.2025
Kontrolldato	24.02.2025
Målnummer	7359992906183791
Inspektør	Steinar Huus
Nettkunde	Anders Liland

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 24.02.2025 i **Åsliveien 13, 1392 VETTRE**.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Til stede ved kontroll: Anders Liland

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **95 82 30 00 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5431715.

Registrerte anmerkninger:

Vaskerom

1. Det var brukt skjøteledning til tørketrommel. Kunde ordner selv.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Steinar Huus
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillir sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se: elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:

Avvik:

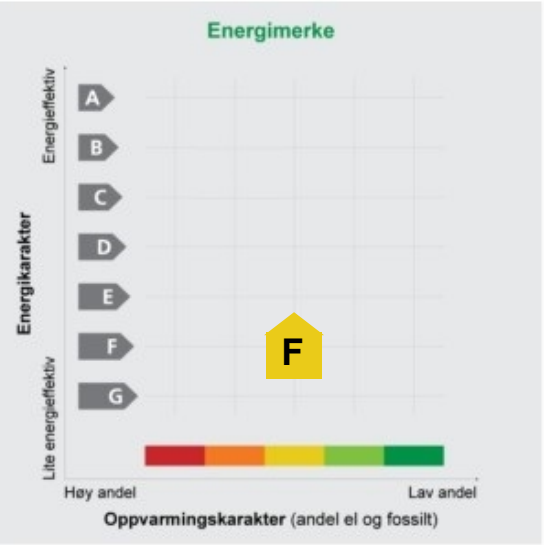
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Adresse	Åsliveien 13
Postnr	1392
Sted	VETTRE
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	61
Bnr.	60
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	149833560
Bolignr.	H0101
Merkenr.	07aec4d4-4271-44c2-b007-74de34a20f76
Dato.	19.03.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk 37,385 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

35,000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1,800 liter ved



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 innnetemperaturen

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)

- Tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.
- 96
- 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.
- | | |
|--------------------------|--|
| Registrering: | Attest utstedt med enkel registrering. |
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1941 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 258 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |
- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| Teknisk installasjon | |
| Oppvarming: | Elektrisk
Varmepumpe
Ved |
| Ventilasjon: | Periodisk avtrekk |
- 97



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsliveien 13	Gårdsnr: 61
Postnr/Sted: 1392 VETTRE	Bruksnr: 60
Bolignr: H0101	Seksjonsnr: 0
Dato: 19.03.2023 9:27:10	Festenr: 0
Energimerkenr: 07aec4d4-4271-44c2-b007-74de34a20f76	Bygningsnr: 149833560

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EG/LB.

E r k l æ r i n g .

Herved erklæres at enebolig på gnr. 61, bnr. 60 tilh.
herr Kristian Granberg er lovlig oppført.

Flg. arbeider gjenstår før ferdigattest kan utstedes:

1. Dreneringen er ikke lagt helt fram til drenekum. Den er ikke anmeldt for kontroll fra huset og ut til drenekum. Drenering må avdekkes for kontroll fra huset til drenekummen.
2. Taket er kun dekket med et lag icopal uten underpapp og er spikret med synlige spikerhoder. Taket må pålegges et lag papp til kvalitet icopal A som må limes i skjøtene og spikret slik at spikerhodene ikke blir synlige.
3. Brannstige må anskaffes.
4. På loftet må pålegges mere stubbeloftsfyll slik at det blir minst 10 cm. tykt lag.
5. W.C.-rom må skaffes friskluftsentil og eget luftavtrekk. Luftavtrekket må ikke være felles med avtrekk fra andre rom.
6. Geriktene utvendig må bealås slik at vann ikke kan trenge ned bak gerikten.
7. Fyllingskasse på loft for vannvarmer må isoleres mot frost.
8. Sluk i bad må forsynes med rist.
9. Avtrekkanal fra kjøkken må på loft isoleres mot kondens.

Asker bygningsvesen den 13.11.1947.


Reidar Gudim.



Anders Liland
Åsliveien 13

1392 VETTRE

Deres ref.:

Vår ref.:
TOFTEBRO
S22/3321

Arkivnr.:
GBNR 61/60
L9239/23

Dato:
17.04.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/3321

Delegasjonssak: 23/722

**61/60 Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Åsliveien 13 Tiltakshaver: Anders Liland**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.04.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
Teamkoordinator - Tilsyn
Byggesak

Tobias Oftebro
Saksbehandler - Tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 61, Bruksnr 60

Kommune:

3203 Asker

Adresse:

Veiadresse:

Åsliveien 13, gatenr 1349
1392 Vettre

Oppdatert:

01.01.2024

Grunnkrets:

1303 Østenstad

Valgkrets:

7 Vollen

Kirkesogn:

1070301 Østenstad

Tettsted:

801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Parsell 4

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

05.11.1940

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

1 637,9 kvm

Skyld:

0,07

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Åsliveien 13	H0101	Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:			1	
Bygningsnr:	149833560				Antall etasjer:			1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Åsliveien 13		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:			25.10.1996	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse		BRA bolig:	21,0	Igangset.till.:			11.12.1996	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel		BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:				
Bygningsnr / løpenr:	149833560 / 1				Antall etasjer:			1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			21,0		21,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn								
Tiltakshaver	Grøholdt, Nils								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Enebolig – Ombygging									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Åsliveien 13	H0101	Bolig			2				
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse		BRA bolig:		Igangset.till.:			02.03.2023	
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:			1	
Bygningsnr / løpenr:	149833560 / 3				Antall etasjer:			1	
Etasjeopplysninger:									

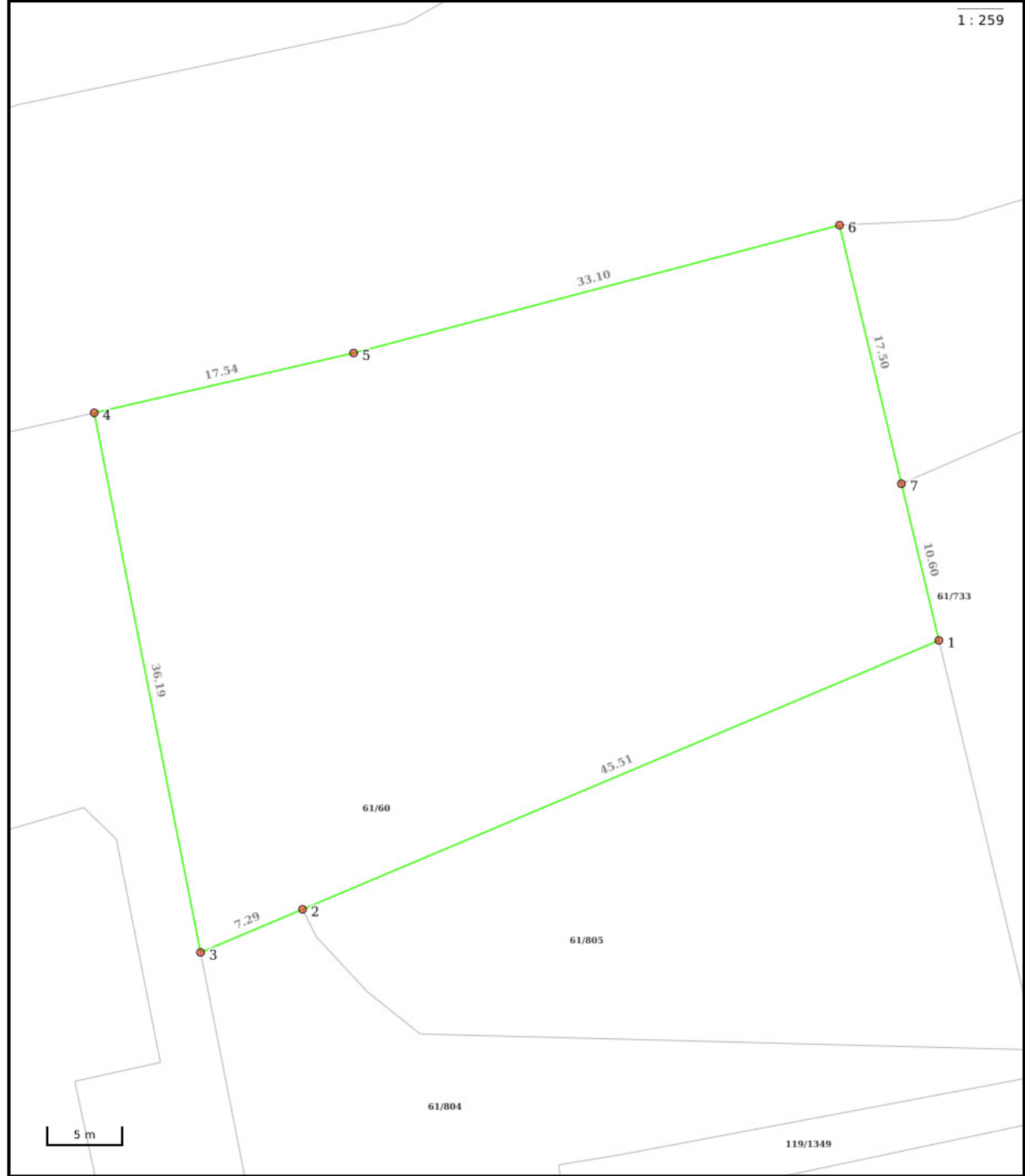
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn		Fødselsnr. / Org.nr.						
Tiltakshaver	Liland Anders		110359						
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:						
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:						
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:						
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	149833617			Antall etasjer:					
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:		25.10.1996				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:		11.12.1996				
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr / løpenr:	149833617 / 1			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn								
Tiltakshaver	Grøholdt, Nils								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 1 637,90m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 762,47	582 505,45	45,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 741,05	582 465,30	7,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 737,62	582 458,87	36,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 772,35	582 448,68	17,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 777,82	582 465,34	33,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 789,09	582 496,46	17,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 772,51	582 502,06	10,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punkt1 til neste punkt i rekken.



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 20.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsliveien 13, 1392 VETTRE								

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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal1 638 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal1 638 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.03.2025 13:28 – Sist oppdatert 20.03.2025 13:28
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 7 av 7

110

Side 1 av 2

111

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220157C
Navn	Åsliveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	06.06.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/515/157C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 638 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
Dato: 21.03.2025	

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	61	Bnr:	60	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åsliveien 13, 1392 VETTRE						

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.*



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 20.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsliveien 13, 1392 VETTRE								

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	9 286,47 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	7 528,00 kr
Vann	8 750,40 kr

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:
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: 21.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	61	Bnr:	60	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åsliveien 13, 1392 VETTRE						

Vegadkomst

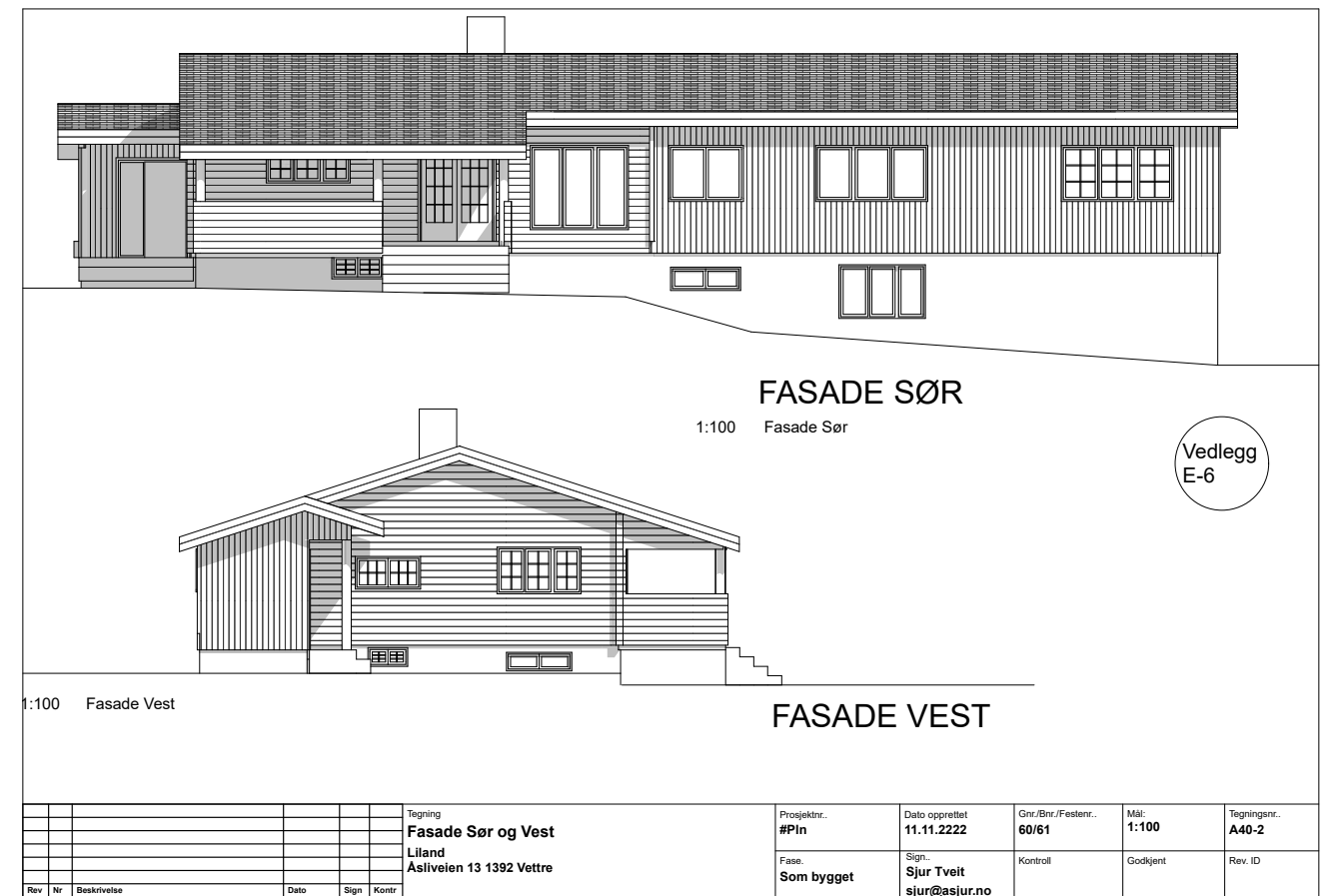
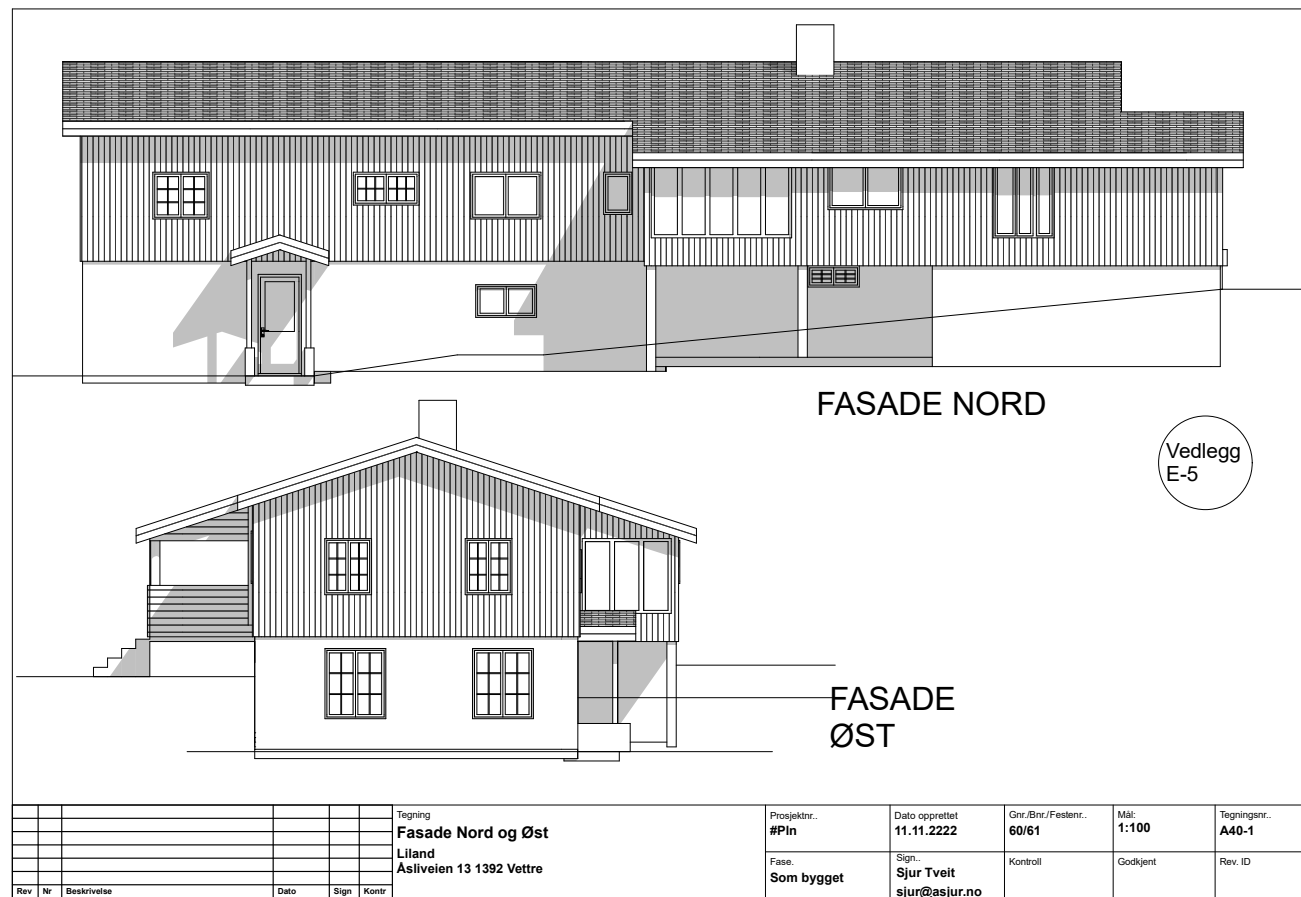
Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

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.

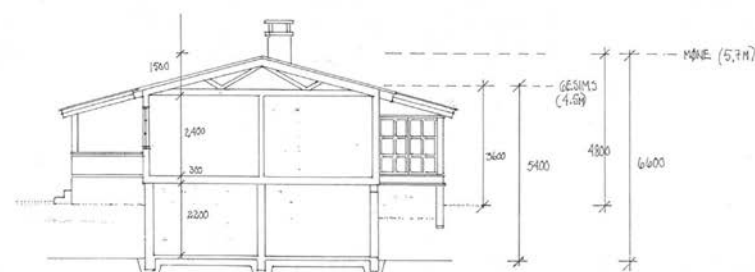




EXIST. FASADE ØST.



NY FASADE ØST



SNITT.

UTVIDELSE AV ENERBOLIG
ÅSLIVEIEN 13 GNR. 61 BNR 60
1392 VETRE
FOR FAM. LILAND.

FASADE & SNITT, TEKN. NR. 120
M: 1:100 DATO 17.04-04.



EXIST. FASADE NORD.



NY FASADE NORD.

UTVIDELSE AV ENERBOLIG
ÅSLIVEIEN 13 GNR. 61 BNR 60
1392 VETRE
FOR FAM. LILAND.

FASADER
M: 1:100 TEKN. NR. 122
17.04-04.



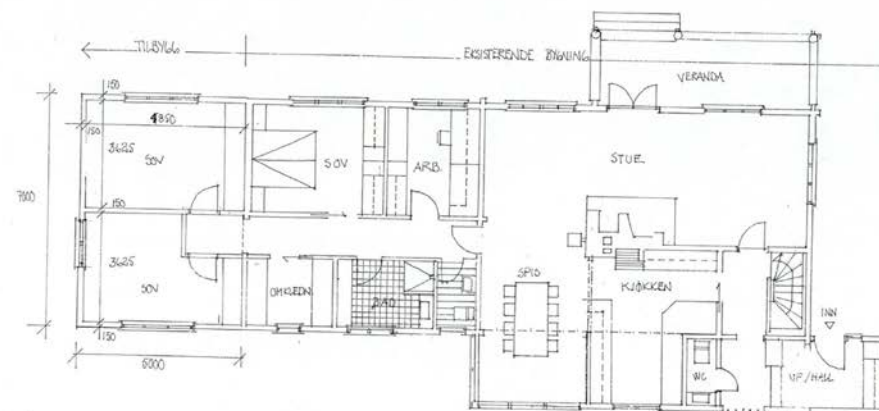
EKISTERENDE FASADE SØR.



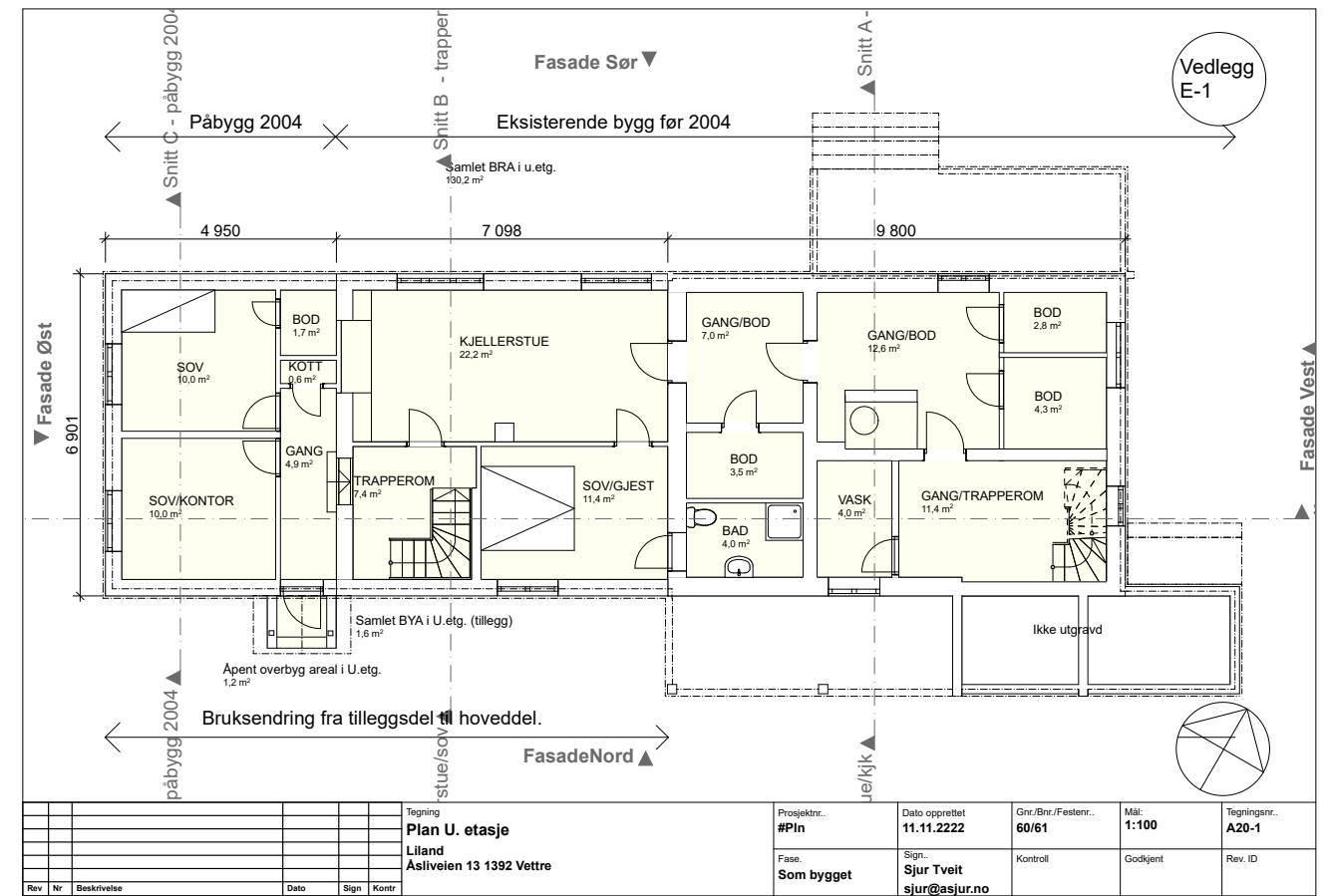
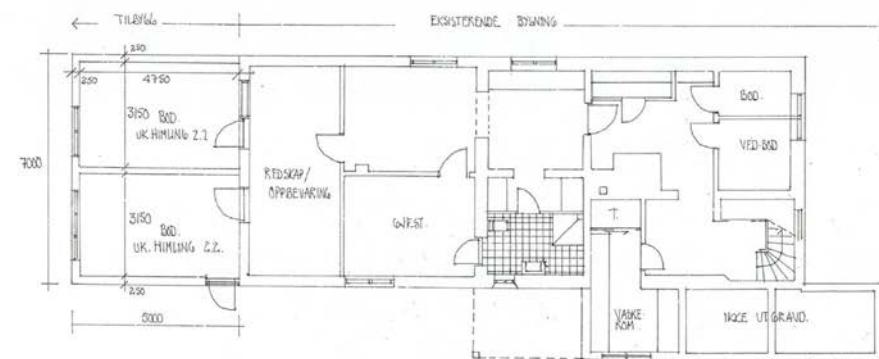
NY FASADE SØR.

EKSIST. TERRENG

UTVIDELSE AV ENEBOLIG
ÅSLIVEIEN 13 GNR 61 BNR 60
1392 VETIRE
FOR FAM. LILAND.
FASADER
M:1:100
TEGN. NR. 121
17.04.04.



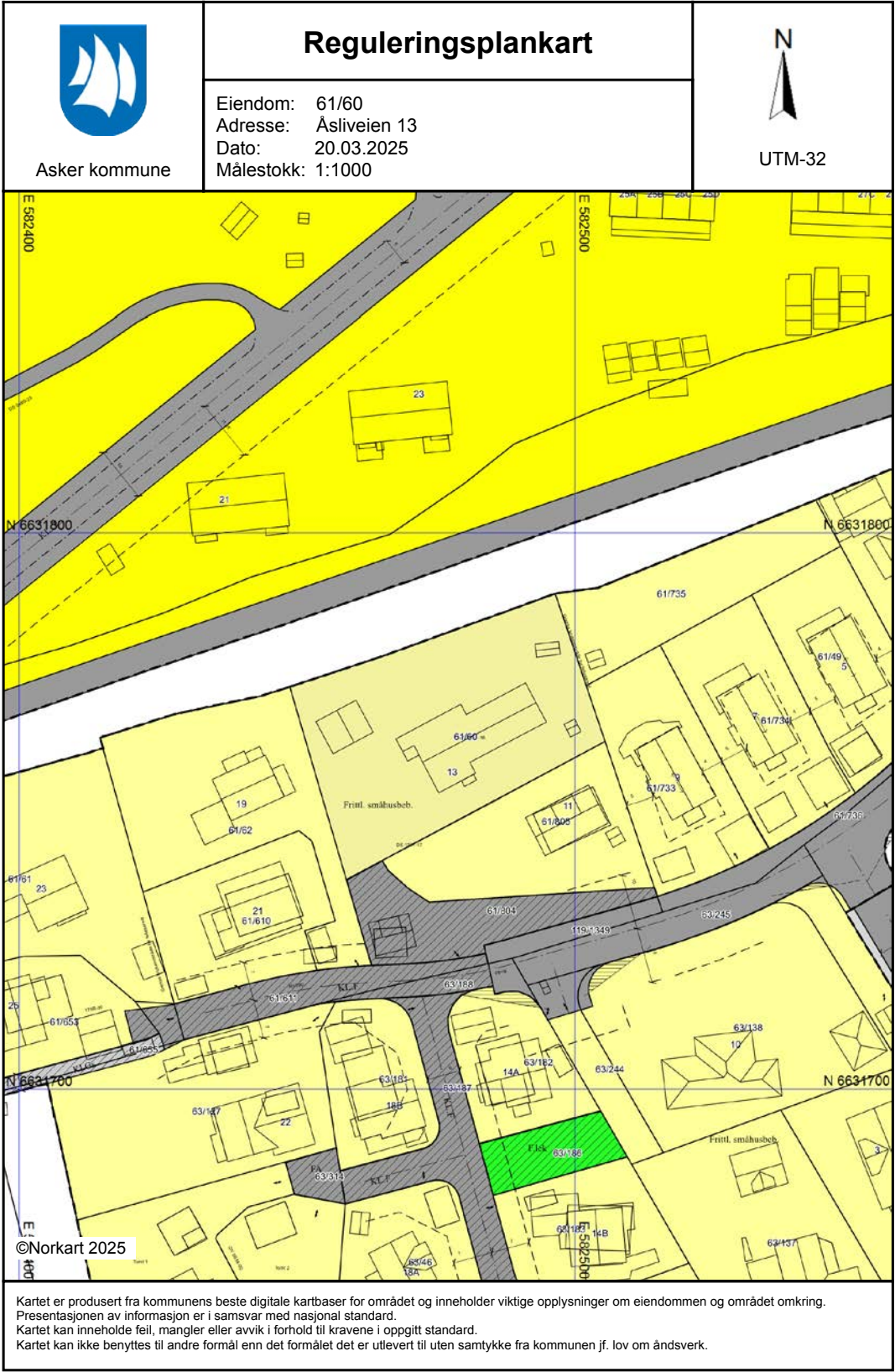
UTVIDELSE AV ENEBOLIG.
ÅSLIVEIEN 13 GNR 61 BNR 60
1392 VETIRE
FOR FAM. LILAND.
PLAN 1. ETØ.
M:1:100
TEGN. NR. 102
17.04.04.



§ 9.
Eksisterende trevegetasjon i reguleringsområdet skal i størst mulig grad bevares.

§ 10.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Asker bygningsråd, den 10. august 1983.
Oskar Erlandsen
(sign.)



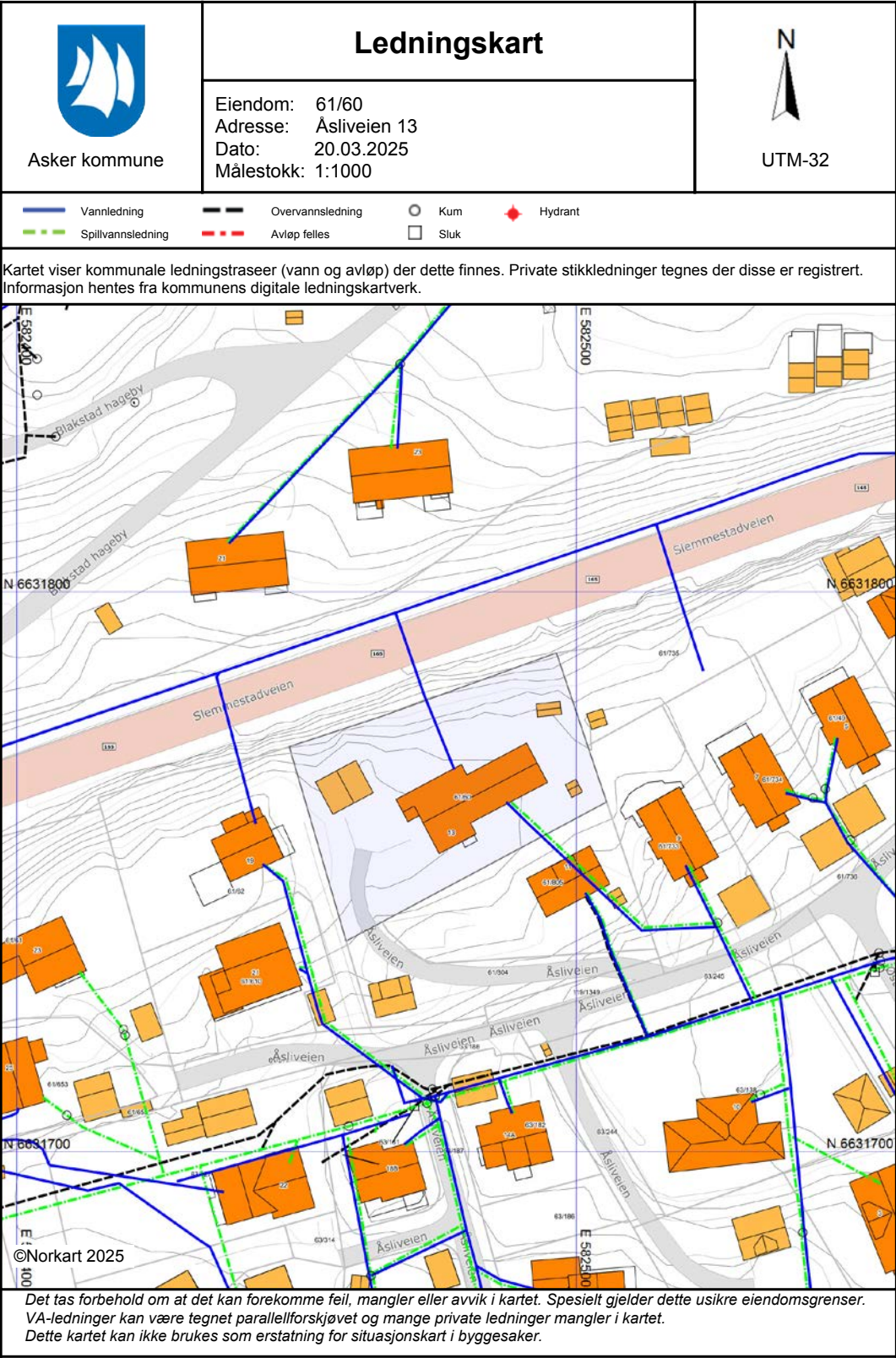
Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert mønretrøtning
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



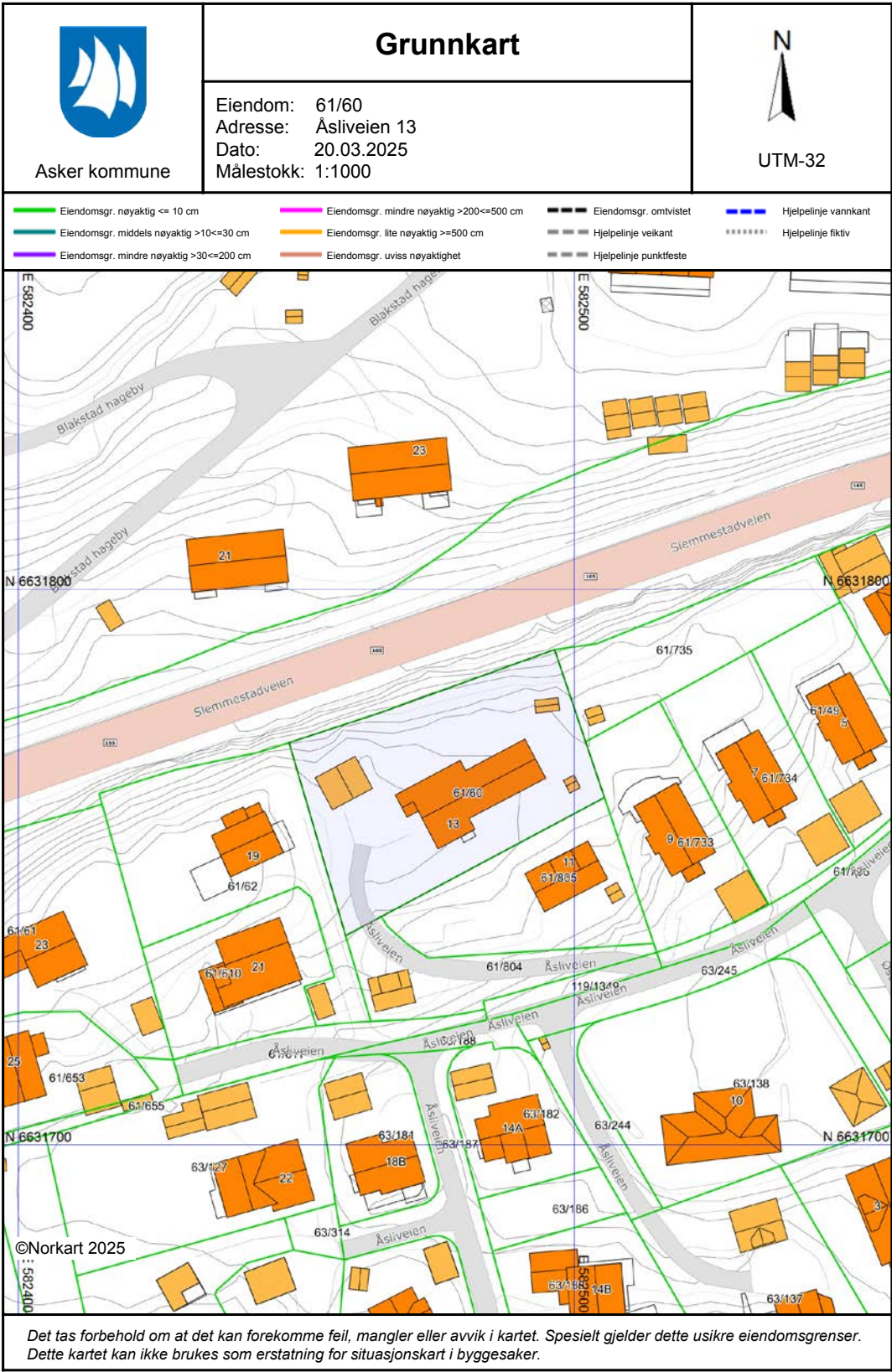
31

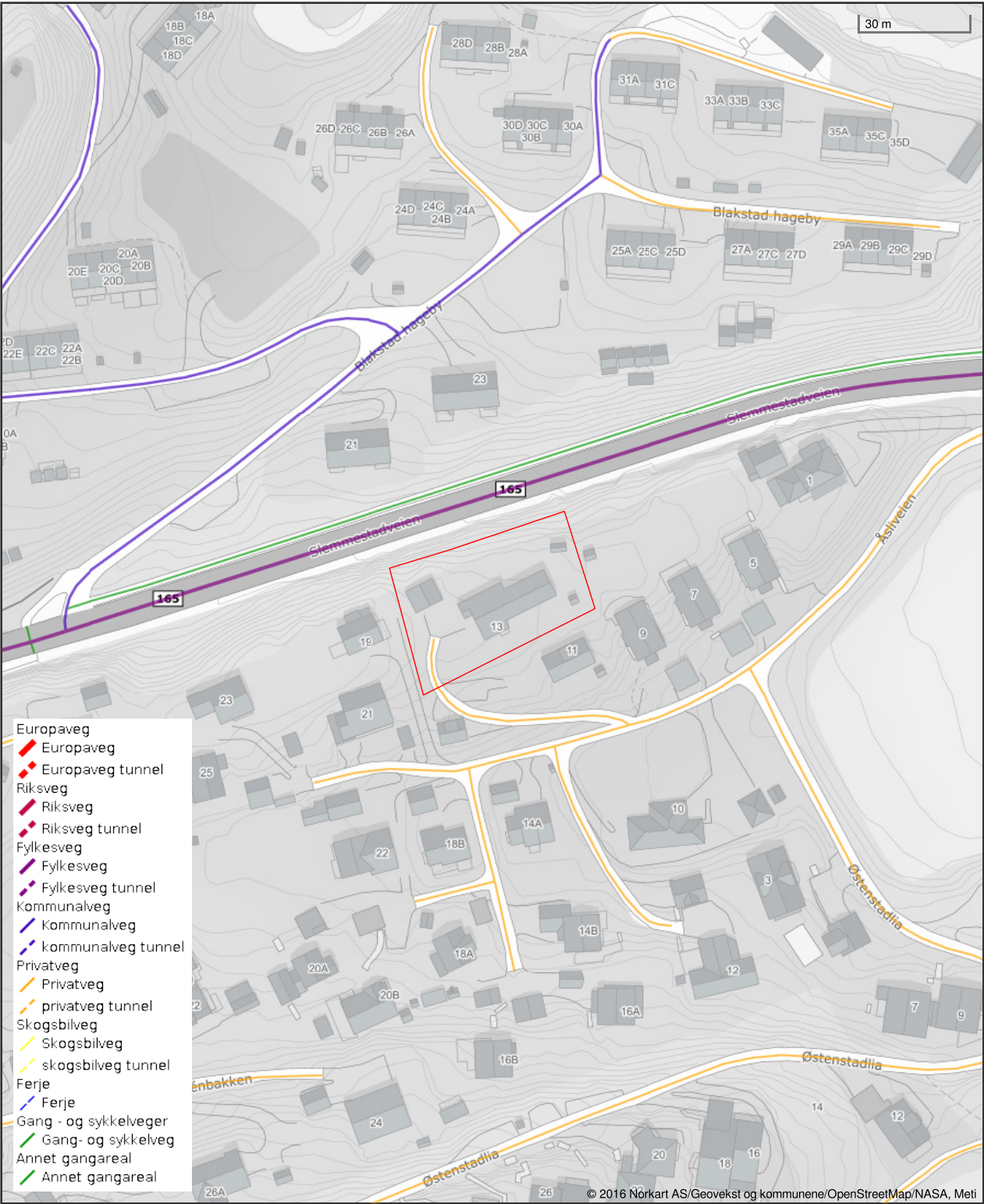
Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpAngittHensynGrense	
1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)	
KpFareSone	
KpAngittHensynSone	
Az KpBestemmelseOmråde	
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)	
1700 - Grav og umelund - (eksisterende)	
2010 - Veg - (eksisterende)	
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi	
Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense	
Ikke sikker eiendomsgrense	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	
Kommunegrense	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Matrikelnummer	
Matrikelnummer	
Kommuneplan - Infrastruktursoner	
Kommuneplan - Båndleggingssoner	
Kommuneplan - Hensynssoner	
Kommuneplan - Faresoner	





Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/60//





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

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

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4

1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4

2. Krav om reguleringsplan 4

3. Rekkefølgekrav 6

4. Utbyggingsavtaler 8

5. Definisjoner 8

6. Samfunnssikkerhet 8

7. Teknisk infrastruktur 9

8. Vei, transport og parkering 9

9. Miljøkvalitet og forurensning..... 10

10. Natur, landskap og grønnstruktur 13

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL..... 17

12. Fellesbestemmelser til arealformål..... 17

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse.....20

14. Bestemmelser til småhusområder 22

15. Bebyggelse og anlegg..... 27

16. Bestemmelser til andre byggeområder 29

17. Grønnstruktur 32

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (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 lang sjø. 2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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

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

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)
2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene 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 tekniskinfrastruktur/veianlegg.

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

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)
Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)
2.6.1 Generelt Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.
2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.
2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan. For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.
2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt. Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt. Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)
Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.
3.1.1 Sosial infrastruktur: a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – 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 nullvekstlinjen ¹ 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 Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016 c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetres 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-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav. e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.
3.1.4 Trafikksikkerhet a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført. b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum). c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal: 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert. 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet. d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.
3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene: a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8 b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13 c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)
Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)
6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak. 6.1.2 Områdeskred For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense ¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1. Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken. For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.
1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)
Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

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

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)
Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart ¹ .

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

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)
Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)
Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)
Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)
Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær ¹ bevares.

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

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)
Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)
Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)
Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)
9.1.1 Klimagassberegning Klimagassberegninger skal utarbeides ved: a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk. c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.
9.1.2 Energiplan Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.
9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.
9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)
Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.
9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)
9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende: a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges. b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.
9.3.2 Støysonekart Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.
9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone 9.3.4.1 Ny bebyggelse Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L _{den} 65 dB fra vei og L _{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår: a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. ² b. Alle boenheter (<i>primære og sekundære</i>) 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 (<i>støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu</i>) d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L _{den} 55 dB utenfor vindu) e. Vinduer i soverom mot støy- og solekspontert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning. 9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår: a. Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet. b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (<i>støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu</i>) c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift. Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning. 9.3.5 Rød støysone – forbudssone Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4. 9.3.5.1 Ny bebyggelse Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. 9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt. 9.3.5.3 Avviksområder for støy Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L _{den} 70 dB fra vei og L _{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår: a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. ²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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: a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon. b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås. c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal. Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)
Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt. Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag ¹ (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.

Oppllysning: 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 dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
- 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
- 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Oppllysning:

- 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.

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

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

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)
11.1.1 Ved nye tiltak og regulering Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.
11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner: a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016 b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017 c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019 For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende: a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt. b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende. c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.
11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.
11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger: a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet b. Bygningen beholder sin verneverdi c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.
11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne² Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø 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 grøntareal ¹ 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 vekstområder ¹ , eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

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

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)
Sekundær boenhet ¹ 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: a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas. c. 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 naboeiendom ¹ , forutsatt at: a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde. b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA. c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv). d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)
13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l. For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes: a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA. b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv). d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m. e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m). f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål. g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold. h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei. i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
13.5.2 Avfallshus I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes: a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet, b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei. c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

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

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

14.3.3 Høyder

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

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

- 1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- 2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
- 3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

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

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

14.4.4 Høyder

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

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

- 1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- 2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- 3. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
- 4. Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

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

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

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

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

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

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

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

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus 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 sjø ¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger: a. Tilknytning til vann og avløp Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Utnyttelse og parkering Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m². Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. c. Høyder Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. d. Utebelysning Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. e. Terrenginngrep Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.
16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø ¹ Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt: a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg. b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget. c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø. d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø. e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover. f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)
Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.
16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger: 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 skolevei ³ 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 (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4. Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig. Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1: • Hensynet til naturverdier skal sikres. • Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA. • Utsprenging av kjellere tillates ikke.
16.2.3 Veier og stier på Brønnøya Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- 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 strøkgater ¹ 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 trafiksikre 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 strøkgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)
16.4.1 Næringsformål NA1 Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.
16.4.2 Næringsformål NA2 Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel. 16.4.1.2 Helse-næring NA2.1 Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive 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 Nærnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.
16.4.5 Næringsformål NC Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.
16.4.6 Næringsformål ND Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.
16.4.7 Næringsformål NE Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

- 1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)
16.5.1 Byggeformål ATA1 Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området. 16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål. 16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.
16.5.2 Byggeformål ATA2 Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.
16.5.3 Byggeformål ATA3 ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.
16.5.4 Byggeformål ATA4 ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)
16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen) Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.
16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen) Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)
16.7.1 Avgrunnsdalen Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.
16.7.2 Vardåsen Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at: a. Området reguleres b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan. c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

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

17. Grønnstruktur

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

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)
Innenfor friområder tillates tiltak som styrker 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 landbruk ¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse ² , gjelder følgende: 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven. Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området. 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier. 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³ Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket. Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt. 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D) Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover 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 frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

- 1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- 2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

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

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

- 1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
- 2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- 3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- 4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

- 1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- 2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
- 3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- 4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- 5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

- 1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- 2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- 3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
- 4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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 utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m². 3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller 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.
<i>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.</i> 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.
<i>Opplysning:</i> 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.

<i>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.</i>
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.
<i>Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.</i>
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 hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.
20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6) 20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1 Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres. 20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2 Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010. 20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3 Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)
20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1 I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær ¹ skal bevares. I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området. Ferdsl som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt. Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.
20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende: a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes. b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke. c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares. d. 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 Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)
21.2.1 Veitunell Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134). 21.2.2 Jernbanetunnel Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.
21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a) Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a) Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)
21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)
21.5.1 Faresone H370_1 Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. 21.5.2 Faresone H370_2 Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2: 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 nye 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 - Avvikstøy #1 , jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy. 2. Dikemark – Dikemark #2 , jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan. 3. Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3 jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan. 4. Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4 , jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav. 5. Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5 , jf. bestemmelse 8.3 6. 100 m belte – 100m belte #6 , jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR. 7. Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7 , jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging. 8. Nullvekst nord – Nullvekst nord #8 , jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm. 9. Nullvekst syd – Nullvekst sør #9 , jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm. 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10 , jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 60 i 3203 ASKER kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	01.04.2025 kl. 09.47	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	01.04.2025 kl. 09.47	

Adresse(r) :

Gateadresse: Åsliveien 13
Gatenr: 1349
Kommune: ASKER
Postkrets: 1392 VETTRE

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/268-1/100 07.01.2004	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 4 200 000 Omsetningstype: Fritt salg LILAND ANDERS FØDT: 11.03.1959 IDEELL: 1/2 LILAND ELLEN MARGRETHE FØDT: 18.06.1964 IDEELL: 1/2
---------------------------	---

Andel i realsameie:

2018/987184-1/200 05.07.2018 21:00	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 804 IDEELL: 1/2
------------------------------------	---

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:

1941/4112-1/100 20.08.1941	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelser som inntatt i skjøte på bnr.57. Dagboknr.4112. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/16445-1/100 23.06.2000	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/156317-1/200 22.02.2008	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 4 875 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT ** MASSETRANSPORT
------------------------------	---

FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1940/3534-1/100 05.11.1940	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 2
1947/990053-2/100 15.02.1947	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0220 GNR: 61 BNR: 77
1973/18048-5/100 28.11.1973	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0220 GNR: 61 BNR: 456
2018/987168-1/200 05.07.2018 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 804
2018/987175-1/200 05.07.2018 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 805
2020/822905-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 61 BNR: 60
2024/85389-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 61 BNR: 60

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2016/1078414-1/200 22.11.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
-------------------------------	----------------------------------

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 63 BNR: 138
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 804 i 3203 ASKER kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	20.03.2025 kl. 13.40	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	20.03.2025 kl. 13.38	

Adresse(r) :
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/987184-1/200 05.07.2018 21:00	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
	KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 60 IDEELL: 1/2
	KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 805 IDEELL: 1/2
	Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Asker kommune
	VEDERLAG: NOK 0
	Omsetningstype: Uoppgitt

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:

1941/4112-1/100 20.08.1941	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelser som inntatt i skjøte på bnr.57. Dagboknr.4112. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 60
2000/16445-1/100 23.06.2000	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 60

GRUNNDATA

2018/987168-1/200 05.07.2018 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 61
BNR: 60

2020/843366-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 61 BNR: 804

2024/102295-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 61 BNR: 804

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013416	20.03.2025	1110240258

Om dokumentet

Ident
2016/1078414/200

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

911 679 116
org.nr./fødselsnr.

OVERENSKOMST

Doknr: 1078414 Tinglyst: 22.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vann- og kloakkledning gjennom annen eiers grunn

Mellom eier av gnr....63.....bnr.138.....Adresse...Åsliveien 10
og eier av gnr. 61bnr.60...Adresse...Åsliveien 13...
er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 61 .bnr. 60 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med
nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr.63...bnr. 138. Ledningene legges etter
følgende trase: (Se vedlagt kart) frem til hovedledninger på eiendommen gnr. 63 bnr. 138.

Grunneier gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og
reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan
skade eller gjøre ledningene utilgjengelig.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemur, flyttinger,
utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter
grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir
eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen skal teknisk godkjennes av
kommunen ved kommunalteknisk avdeling. Omkostningene ved eventuell flytting
og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og
ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var
før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med
grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget
eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen søkes primært løst gjennom
forhandlinger. Dersom dette ikke fører fram, avgjøres tvister ved voldgift. Voldgiftsretten
skal bestå av 3 medlemmer, hvor partene oppnevner hver sin representant. Formannen
oppnevnes av Asker og Bærum Tingrett

Denne overenskomst skal tinglyses, og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Asker
kommune, v/ kommunalteknisk avdeling.

Asker/ dato: 9/11-2016

Asker/ dato: 12/11-16

Eier av gnr. 63.....bnr. 138.....

Eier av gnr. 61.....bnr. 60.....

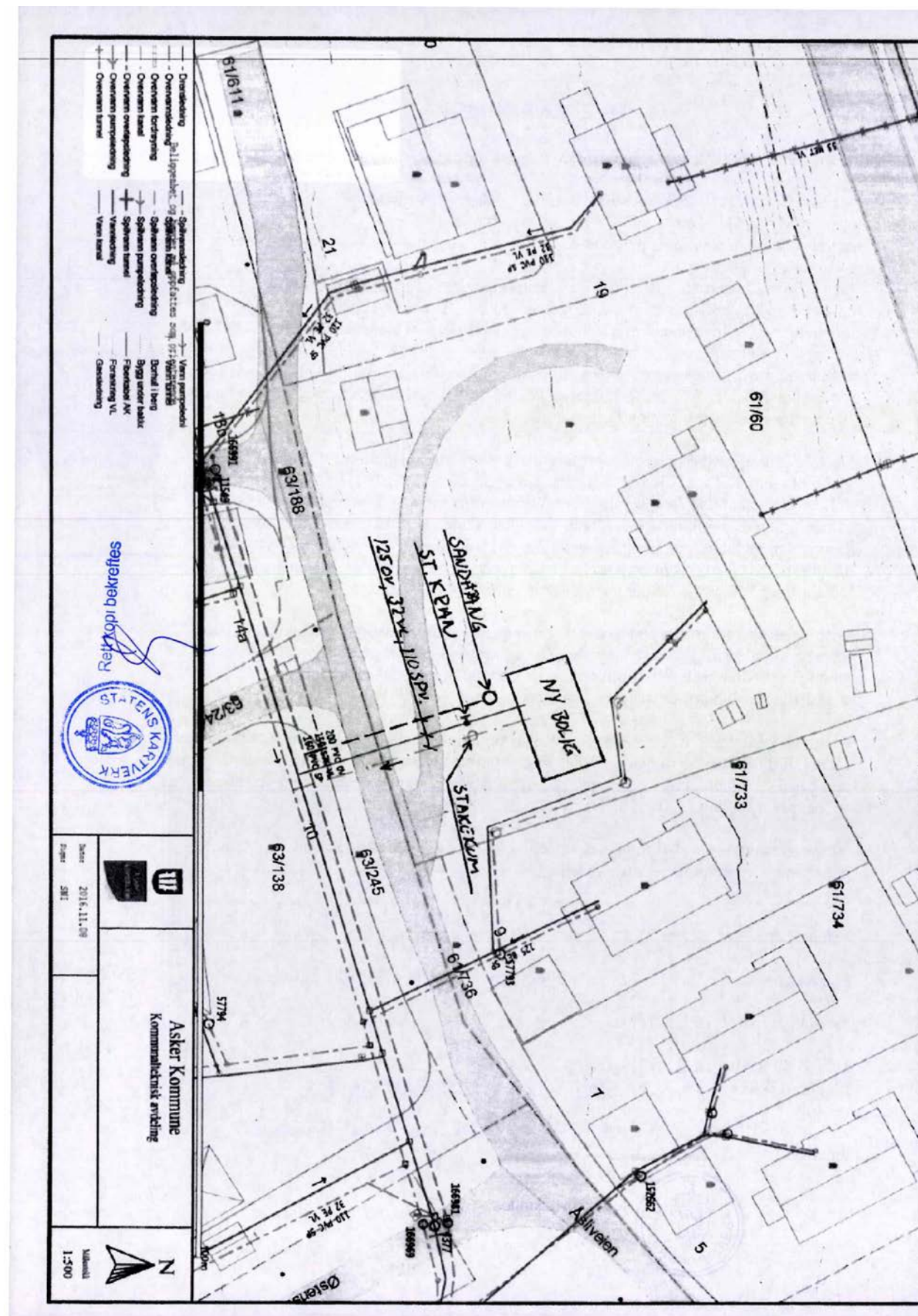
Personnummer: 171274.....

Personnummer: 11035949544 / 180664.....

FRODE NORDBØ, ANNE SØREID NORDBØ
Blokkbokstaver p.nr. 301177ANDRÉS LILAND / ELLEN LILAND
BlokkbokstaverFrode Nordbø, Anne Soreid Nordbø
Sign.Eller Liland
Sign.

Rett kopi bekrefte

VEDLEGG: 1 KART.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013415	20.03.2025	1110240258

Om dokumentet

Ident
2018/987175/200

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukslillelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602368374

Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
944382038

Navn
ASKER KOMMUNE

Adresse
Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
110359
180664

Navn
LILAND ANDERS
LILAND ELLEN MARGRETHE

Bruksenhet
Bruksenhet

Adresse
ASLVEIEN 13, 1392 VETTRE
ASLVEIEN 13, 1392 VETTRE

Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereiendom(mer)

Knr
0220

Gnr
61

Bnr
60

Fnr

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold
Aktuell eier
Aktuell eier

Navn/Matrikelnr
LILAND ANDERS
LILAND ELLEN MARGRETHE

Bruksenhet
Bruksenhet

Adresse
ASLVEIEN 13, 1392 VETTRE
ASLVEIEN 13, 1392 VETTRE

Andel
1 / 2
1 / 2

Ny matrikkelenhet

Knr
0220

Gnr
61

Bnr
805

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

28.06.2018 09.27

Doknr: 987175 Tinglyst: 05.07.2018

STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013413	20.03.2025	1110240258

Om dokumentet

Ident
1973/18048/100

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

ASKER OPPMÅLINGSVESEN



MÅLEBREV

Prt.koll 63 side 118
St. oppm. side 44.
J.nr 26/73,29-30-21-32-33/73.

År 1973, den 24. januar ble i medhold av § 62 i bygningslov
av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over grunn til ut-
videlse av Slemmestadveien i Asker.

Grunnen går av følgende bruk:
357,4 m² av gnr.61 bnr.86 av skyld 5 øre, gitt bnr.469
hjemmelshaver: Gunnar Syrdal,
294,2 m² av gnr. 61 bnr. 61 av skyld 6 øre, gitt bnr. 450,
hjemmelshaver: Kristian Granberg,
254,4 m² av gnr. 61 bnr. 62 av skyld 5 øre, gitt bnr. 451,
hjemmelshaver: Walter Olsen,
430,9 m² av gnr. 61 bnr. 60 av skyld 7 øre, gitt bnr. 456,
hjemmelshaver: Helge Bjørneby,
422,9 m² av gnr. 61 bnr. 49 av skyld 7 øre, gitt bnr. 449,
hjemmelshaver: Johannes Snekkenes,
609,0 m² av gnr. 61 bnr. 31 av skyld 5 øre, gitt bnr. 455,
hjemmelshaver: Bergliot Hordnes.

Forretningen er forlangt av Asker kommune v/teknisk rådmann
i henhold til avtale med grunneierne.

Forretningen ble administrert og utført for oppmålingssjefen
av Lars Vasshus i nærvær av vitne Truls Hirkjølen.

Ved forretningen møtte:
For hjemmelshaverne: Gunnar Syrdal, Kristian Granberg, Walter
Olsen, Helge Bjørneby, Johannes Snekkenes og Arild Hordnes
m/fullmakt fra Bergliot Hordnes.
For Asker kommune møtte Erik Frøseth.

Akershus fylkes vegvesen var varslet, men møtte ikke.

Parsellens grenser og størrelse framgår av etterstående
grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til N.G.O.'s akse III.

Grensebeskrivelse:

Grensen mot gnr. 61 bnr. 86, 61, 62, 60, 49 og 31 ble fastlagt i samsvar med partenes påvisning i marka. Grensen mot gnr. 63 bnr. 18, gnr. 61 bnr. 3 og tidligere Slemmestadvei ble fastlagt i samsvar med kart- og oppmålingsforretning av 13. desember 1968, som ble respektert.

Grensene måler i meter:

Mot nord til tidligere Slemmestadvei fra 300 til 500A: 42,20 - 24,66 - 25,32 - 35,34 - 50,23 - 15,21 - 33,51 - 3,25 - 7,56 - 16,72 - 11,90 - 10,42 - 6,87 - 8,47 - 6,66 - 2,24.
Mot øst til avstått veigrunn fra gnr. 63 bnr. 18 fra 500A til 50: 4,00 - 2,01 - 1,77. Mot syd til gnr. 61 bnr. 31, 49, 60, 62, 61, og bnr. 3 fra 50 til 762: 31,09 - 16,08 - 14,87 - 42,37 - 7,65 - 0,09 - 33,06 - 17,54 - 2,36 - 3,25 - 15,44 - 14,39 - 2,00 - 3,01 - 10,84 - 4,87 - 1,56 - 1,50 - 10,92 - 18,21 - 1,42 - 6,73 - 25,75 - 17,87.
Mot vest til gnr. 61 bnr. 86 fra 762 til 300: 5,78 -.

Arealet utgjør: 2368,8 m².

Parsellen skal anvendes som veigrunn.

I samsvar med "Lov som skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING
for å fastsette skylden for parsellene.

Skylden for 357,4 m ² av gnr.61/86 ble bestemt til 1 øre	u.f.
" " 294,2 " av gnr.61/61 " " til 1 øre	u.f.
" " 254,4 " av gnr.61/62 " " til 1 øre	u.f.
" " 430,9 " av gnr.61/60 " " til 1 øre	u.f.
" " 422,9 " av gnr.61/49 " " til 1 øre	u.f.
" " 609,0 " av gnr.61/31 " " til 1 øre	u.f.

Det forutsettes at de utskilte parseller sammenføres til ett bruksnummer.

Forretningen sluttet den 31. oktober 1973.

Odd Rønneid
Oppmålingssjef

Kristian Jensen

Lars Vasshus

Ole Stubban
Skylddelingsmenn

Truls Hirkjølen
Vitne

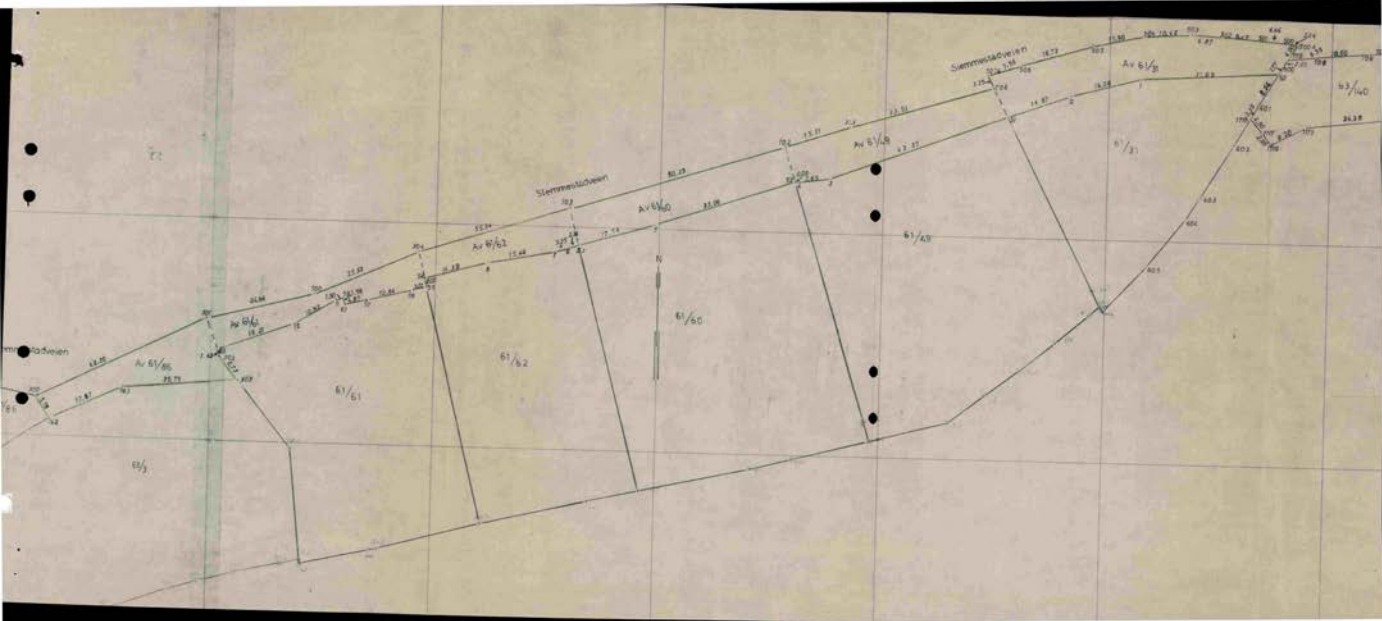
Tekst og kart i samsvar med
oppmålingsprotokollen.

Asker oppmålingsvesen, den 16/11-1973

MALEBREVSKART

OVER VEIGRUNN AV GNR.61 BNR.86,61,62,60,49 og 31 i ASKER

AREAL	NAVN	X	Y	AVSTAND	RETNING	RADIUS	BUE
500A	202194.750	-13757.610					
1119	2191.380	-13759.760	4.00	236.152			
600	2189.690	-13760.850	2.01	236.467			
50	2188.200	-13761.800	1.77	236.134			
1	2186.220	-13792.830	31.09	295.943			
2	2182.270	-13808.420	16.08	284.202			
51	2177.080	-13822.350	14.87	277.295			
3	2162.300	-13862.060	42.37	277.316			
4	2161.440	-13869.660	7.65	292.826			
52	2161.410	-13869.740	.09	277.159			
5	2150.970	-13901.110	33.06	279.547			
53	2145.930	-13917.910	17.54	281.445			
6	2145.260	-13920.170	2.36	281.652			
7	2144.350	-13923.290	3.25	281.933			
8	2141.580	-13938.480	15.44	288.516			
54	2137.670	-13952.330	14.39	282.483			
55	2135.730	-13951.840	2.00	184.249			
56	2134.910	-13954.740	3.01	282.456			
57	2132.340	-13965.270	10.84	284.760			
61	2131.180	-13970.000	4.87	284.689			
59	2132.660	-13970.500	1.56	379.258			
11	2132.170	-13971.920	1.50	278.846			
12	2126.670	-13981.350	10.92	266.385			
60	2120.230	-13998.380	18.21	276.983			
302	2118.890	-13997.910	1.42	178.524			
303	2113.650	-13993.690	6.73	156.837			
763	2111.390	-14019.340	25.75	294.405			
762	2103.890	-14035.560	17.87	272.427			
300	2108.720	-14038.740	5.78	362.932			
301	2127.450	-14000.920	42.20	70.726			
700	2133.450	-13977.000	24.66	84.354			
304	2143.630	-13953.820	25.32	73.655			
703	2154.210	-13920.100	35.34	80.644			
702	2169.240	-13872.170	50.23	80.654			
313	2174.000	-13857.720	15.21	79.741			
706	2183.440	-13825.570	33.51	81.818			
507A	2186.340	-13827.040	3.25	370.133			
506	2188.630	-13819.830	7.56	80.421			
505	2193.430	-13803.810	16.72	81.467			
504	2195.900	-13792.170	11.90	86.688			
503	2196.550	-13781.770	10.42	96.026			



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013414	20.03.2025	1110240258

Om dokumentet

Ident
2018/987168/200

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013412	20.03.2025	1110240258

Om dokumentet

Ident
2000/16445/100

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602368368
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing			
Organisasjonsnr	Navn	Adresse	
944382038	ASKER KOMMUNE	Postboks 353, 1372 ASKER	
Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
180664	LILAND ELLEN MARGRETHE		ASLVEIEN 13, 1392 VETTRE
110359	LILAND ANDERS		ASLVEIEN 13, 1392 VETTRE
		Ulik hjemmelshaver: NEI	
Avgivereiendom(mer)			
Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0220	61	60	
Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans			
Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Bruksenhet	Adresse
Aktuell eier	LILAND ANDERS		ASLVEIEN 13, 1392 VETTRE
Aktuell eier	LILAND ELLEN MARGRETHE		ASLVEIEN 13, 1392 VETTRE
			Andel 1 / 2 1 / 2
Ny matrikkelenhhet			
Knr	Gnr	Bnr	
0220	61	804	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

28.06.2018 09.27



Doknr: 987168 Tinglyst: 05.07.2018
STATENS KARTVERK



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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 eigedom (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-antennor 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.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2000/16445/100
Uthentet 2025-03-20 13:57

Side 1 av 1



Doknr: 16445 Tinglyst: 23.06.2000 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ERKLÆRING VEDRØRENDE PRIVAT FELLES VANN- OG ELLER
AVLØPSANLEGG.

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller
avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på/i
..... gnr. 61., bnr. 60., 7. nr. 61, bnr. 49.....
samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglestes på min
eiendom gnr. 61., bnr. 60., i Asker:

" Undertegnede som eier av gnr. 61., bnr. 65. i Asker er
 sameier i felles vann-og/eller ayløpsanlegg på/i
 ... gnr. 61 bnr. 60 og gnr. 61 bnr. 49 samtykker i
 at anlegget kan legges over min eiendom.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er påkoplet det. Senere påkopling kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

Et flertall av sameierne til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedringer fordeles med like stor andel på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/brekasjer kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andels-eierne slik det er angitt ovenfor. Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom.

Jeg samtykker i at adkomst kan tas over, og inngrep kan
gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres.
Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, teknisk etat."

Asker, den 12. 8. 1997

eier av gnr. / / , bnr. /

NILS GRØHOLDT

ASTRID R. GARTNER

ASTRID RENSKOU
GARTNER

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Åsliveien 13
1392 VETTRE

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

