



aktiv.

Ridderkleiva 56B, 1386 ASKER

**Tiltalende rekkehus med attraktiv
og barnevennlig beliggenhet, nær
idrettspark og off.komm. Hage og
garasje med lader**



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 7 950 000,-
Omkostn.: Kr 200 100,-
Total ink omk.: Kr 8 150 100,-
Selger: Halfdan Løkken Holte
Guri Oddrun Løkken Holte

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 146/162 kvm
Tomtstr.: 177.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 642
Gnr. 55, bnr. 134
Gnr. 55, bnr. 646
Oppdragsnr.: 1110250161

Velkommen til ditt nye hjem!

Tiltalende rekkehus med attraktiv beliggenhet og gjennomtenkt planløsning. Eiendommen har pene, opparbeidede terrasse- og hageområder, samt garasje med elbillader. Første etasje byr på en åpen løsning med stue og kjøkken i tilknytning til hverandre. I underetasjen finner man ekstra stue, to boder og et praktisk kombinert bad/vaskerom. Andre etasje rommer tre soverom og et moderne bad.

Her bor man i et svært barnevennlig område med kort vei til idrettspark, marka, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser.

- Gangavstand til Asker sentrum
- Kjøkken fra 2015
- Bad fra 2013 og 2018
- Varmekabler ved inngang
- Tre soverom
- Garasje med lader
- Populært boligområde
- Barnehage på omr.
- Nærhet til idrettspark
- Gangavstand til Vettre barneskole/Risenga ungdomsskole

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	81
Budskjema	206

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² 2 boder, vaskerom/bad , kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 53 m² Kjøkken, entrè og stue

2. etasje

BRA-i: 43 m² 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Vest 22m² + øst 13m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Felles rekke

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder er målt på tilfeldige steder: Kjeller 205 cm, 1.etg 235 cm, 2.etg 238 cm

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

177.2 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og treplattinger. Fellesarealer er opparbeidet med lekeapparater, sittegrupper og asfalterte arealer. Nærhet til idrettshall, skoler, butikker. Kort vei til Asker sentrum.

Beliggenhet

Ridderkleiva 56B har en barnevennlig beliggenhet med gangavstand til Asker. Attraktivt og godt etablert område hvor barnefamilier finner seg vel til rette. Det er flere barnehager i området, bl.a. Nedre Bleiker Barnehus, Velodromen barnehage og Åby barnehage. Dagligvarehandelen kan gjøres på Foliefabrikken nærsenter med Kiwi, Europris, apotek og blomsterforretning.

For organiserte fritidsaktiviteter er det få steder som tilbyr så mye som Risenga. Her er det kunstisbane, Tuftepark, tennishall, ishall, kunstgressbane og Risenga svømmehall med stupetårn, vannsklier og mye mer. Andre fritidsaktiviteter i nærområdet inkluderer blant annet Asker Seilforening, Eidsletta skianlegg, Vardåsen med en rekke turstier og alpin senter samt kyststien.

Fra eiendommen er det kort vei til Leangbukta båthavn med marina, restaurant og friarealer. Her kan man nyte nærhet til sjøen og vandre langs kystkulturstien til Konglungen og Vollen. Fra eiendommen er det kort vei til flere populære badeplasser, f.eks. Spirabukta og Kariskjær, samt Spireodden og Løkenesskogen naturreservat, et yndet turområde året rundt.

Nærliggende Hvalstrand er flere ganger kåret til Akershus beste badestrand, og er en

hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter, molo, restaurant og kiosk. Videre er det flere flotte turmuligheter rundt Semsvannet og Skaugumsåsen og innover Vestmarka. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien, året rundt.

Fra boligen er det kort vei til Asker sentrum og Asker stasjon. Asker sentrum har et bredt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant 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 serveringssteder og spennende butikker. Ellers har Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker og ny mathall på 1000kvm som åpnes høsten 25. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak. I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bl.a. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres kulturelle aktiviteter for både små og store.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger/rekkehus og småhus.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Vetre barneskole og Risenga ungdomsskole, begge ca. 1 km fra boligen. Det er flere barnehager i området, bl.a. Nedre Bleiker Barnehus, Velodromen idrettsbarnehage og Åby barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Lokaltog fra Bondi kun ca. 15 minutters gange fra boligen. Ekspressbuss til og fra Oslo i rushtiden fra Slemmestadveien og Røykenveien. Regiontog, samt flytoget til Gardermoen fra Asker stasjon ca. 20 minutter gange fra boligen. Bussterminalen ved togstasjonen er et knutepunkt med busstilknytning i flere retninger.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus oppført med grunnmur av betong. Støpt såle mot grunn. Bindingsverk av tre med liggende kledning. Antatt isolert etter datidens krav. Saltak i trekonstruksjon.

Taktekking med asfalt shingel, renner og nedløp i plastbelagt stål.

Vegger: Malte slette flater, MDF-panel, trepanel, tapet, fliser på bad, ubehandlede gipsplater i boder.

Himling: Malte slette flater, trepanel, malte porebetong elementer.

Gulv: Parkett, fliser på baderom + entrè, malt parkett, tregulv, laminat, betonggulv i boder

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

Garasje plass på 13 m2 i felles garasjerekke. Asfaltert gulv. Ringmur i betong. Reisverk med liggende/stående kledning. Takkonstruksjon i tre tekket med asfaltshingel. Ikke tilstandsvurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Renovert baderom i 2. etasje

Peters Byggservice AS; Elektriker Gruppen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja, i forbindelse med renovering av baderom i 2. etasje

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

Tidligere noen observasjoner av sølvkre

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

Ja, kun av faglært

Montert spotter m.m. i stue og kjøkken (2024/2025). Gulvvarme i 2 soverom i 2. etasje (utført av Elektriker Gruppen AS)

Ottem & Kristiansen Elektro AS; Elektriker Gruppen AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ny elbil-lader installert sommeren 2025

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

Ja, kun av faglært

Ny terrasse bak huset og ny utebod ved inngangspartiet

MICHAL JAN DEREK

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)?

Vannskade på kjøkken i overgangen 2016/2017. Skader utbedret, og nytt gulv i 1.

etasje installert. Forsikringssak (grunnet teknisk feil ved kobling fra oppvaskmaskin).

Innhold

BRA-i:

Kjeller: 2 boder, vaskerom/bad , kjellerstue

1.etg: Kjøkken, entrè og stue

2.etasje: 3 soverom og bad

BRA-e: Bod

Standard

Kjøkken (2015):

Kjøkken fra Kvik med slette fronter og integrerte håndtak. Benkeplate i kompositt med underlimt vask og nedfelt platetopp (90 cm). Takhengt ventilator. Integrerte hvitevarer fra Siemens: oppvaskmaskin, stekeovn, kombi-/dampovn, kjøleskap og vinskap.

Bad - 2. etasje (2018):

Flislagte vegger og malt, slett himling. Innredning med vask og ett-greps armatur, samt speilskap med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC og elektrisk avtrekksvifte. Flislagt gulv med varmekabler. Elektrisk håndklettørkere.

Bad - underetasje (2013):

Flislagte vegger og malt himling av porebetongelementer. Innredning med vask og veggmontert speil. Utslagsvask i benkeskap, opplegg for vaskemaskin og frittstående badekar (festet til vegg med silikon). Vegghengt WC, elektrisk avtrekksvifte og skap til oppbevaring. Flislagt gulv med varmekabler.

Uteplasser:

Veranda på ca. 22 kvm mot vest i trekonstruksjon, med utgang fra stuen i 1. etasje.

Elektrisk markise.

Veranda på ca. 13 kvm mot øst, i tilknytning til inngangspartiet, også i trekonstruksjon.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur i betong med synlig grunnmursplast på vestsiden. Drenering/fuktsikring antas å være fra byggeåret.

Yttervegger:

Bindingsverk i tre med stående kledning, hovedsakelig fra byggeåret.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer og terrassedør med trekarm og isolerglass, i hovedsak fra byggeår (1977).

Ytterdør fra 2023, skyvedør i stue fra 2018.

VVS:

Vann- og avløpsanlegg antas i hovedsak å være fra byggeåret. Vannrør i plast og kobber, avløpsrør og sluk i plast. Varmtvannsbereder: Oso Hotwater RS 300 fra 2003, volum 287 liter, plassert i bod.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad. Ellers naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og åpningsbare vinduer.

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:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Manglende topplist (Avvik ihht NS 3600:2018, feil utførelse)
Mer enn halvparten av forventet levetid har passert. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)

Terrengforhold

Flatt terreng. (Gitt på bakgrunn av at det er hovedsakelig flatt terreng)

Yttervegger

Vurderes på bakgrunn av tørkesprekker/slitasje og alder. Kostnader for utbedring må påberegnes

Vinduer og ytterdører

Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører. (de eldste)
Vinduer bør vurderes byttet.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg. Taket bør ha jevnlig sjekk.

Balkonger, verandaer og lignende

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm)
Grunnforhold under støtter til verandaen er ikke ansett som stabile. Det kan oppstå følgeskader på bakgrunn av dette.

Bad 2.etg (2018) Overflate gulv

Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)

Bad 2.etg (2018) Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende dokumentasjon ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (Arbeidet er utført av fagperson ref. eier)

Bad/vaskerom (2013) Overflate vegger og himling
Skruehull i flis etter eldre innredning.
Manglende sprutbeskyttelse mot vindu/listverk i tre

Bad/vaskerom (2013) Overflate gulv
Mindre avvik på fall ihht forskiftskrav (TEK 10) , men fungerer likevel greit med dagens bruk.
Sluk/tilkobling under kar ikke tilgjengelig (avvik ihht NS 3600:2018)

Bad/vaskerom (2013) Membran, tettesjiktet og sluk
Membran er ikke fagmessig utført ned i sluket.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)
Manglende dokumentasjon ihht TEK 10.

Kjeller Gulvets overflate
Settes grunnet svikt i parkettgulv stedvise plasser
Riss/sprekk i betonggulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med økt fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)
Ytterligere undersøkelser bør foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vurderes da mer enn forventet levetid er oppnådd på deler av VVS. (Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.
Manglende lekkasjespalte til WC i kjeller

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

Ventilasjon
Manglende frisklufttilførsel i yttervegg ihht forskrift
Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

- Ny skyvedør til veranda i stue 2018, inngangsdør 2023
- Veranda ved inngangspartiet 2012, hagesiden 2023
- Peisovn i 1.etg 2006
- Bad i kjeller 2013
- Bad i 2.etg 2018
- Oppgradert bod foran hus (siste arbeid utført 2024)
- Kjøkken fra Kvik i 2014/2015
- Nytt gulv i 1. etasje i 2018
- Renoverte vegger i stue, gang, trappeoppgang, 3 x soverom i 2. etasje i 2018 (helsparklet og malt m.m.)
- Byttet gulv i 2 soverom (barnerommene) og lagt gulvvarme i 2018
- Utvidet det "største" (barne-)soverommet ("hule") i 2018
- Lagt teppe i trapp 1. til 2. etasje i 2024
- Nytt plassbygd skap under trapp i kjelleren (utført i 2024 av møbelsnekker)

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Parkering

Parkering i felles garasjerekke med lader fra 2025. Elektrisk fjernstyrt garasjeport, installert i 2017.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7157155

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

- Åpent ildsted i kjeller, samt varmekilde ment for olje/parafin. (Kunne ikke påvise fyllingsrør eller dagtank)
- Varmekabel på badrom, entrè, 2 soverom i 2.etg.
- Panelovn
- Varmekabler utenfor inngang

Info strømforbruk

14.753 kWh (2024)

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 950 000

Kommunale avgifter

Kr 16 744

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 1 650 303

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 601 210

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 16 000

Velforening

Kontingent til sameiet er på kr 8.000 per halvår, altså 16.000 i året. Kontingenten har blitt noe økt de siste par årene for å sikre en noe bedre buffer mot uforutsette utgifter og for å bygge opp noe kapital til potensielle oppgraderinger av fellesområdene. Kontingenten er ikke planlagt økt fremover utover normal justering. Kostnadene dekker blant annet TV/Internett (felles avtale for alle sameierne med Telenor), måking/strøing av felles veier, og generelt vedlikehold av fellesområdene. Sameiet har ikke gjeld. Det tas ikke gebyr for eierskiftet av sameiet.

Det er ikke planlagt konkrete større utbedringer/oppgraderinger, men styret jobber med å utarbeide en vedlikeholdsplan.

I mangel på referat fra siste årsmøte, som dessverre har blitt forsinket, legges det ved styrets årsberetning for 2024.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 642 i Asker kommune. Gårdsnummer 55, bruksnummer 134 i Asker kommune. Gårdsnummer 55, bruksnummer 646 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Grunnboken er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som omhandler Ridderkleiva 56 b-c-d-e-f.

Følgende arbeid ble notert gjestående:

På grunn av årstiden må utvendig arbeid bestikties når snøen er borte.

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

Originale tegninger er mottatt. Det er enkelte avvik ihht dagens plan. Mindre avvik på vegger som er fjernet etc. er ikke ansett som vesentlig avvik. Det er etablert en ekstra bod i kjeller. Ikke ansett som søknadspiktig tiltak. Lovlighet: Kott i 2. etc er innlemmet i soverommet. Dette er ansett som en endring fra tilleggsdel til hoveddel og har krav til bruksendring. Veranda er bygget 50cm over terreng og har således innvirkning på BYA. Terrasse/verandaer er ikke inntegnet/godkjent. For full forvissing om lovlighter vedrørende dette må/bør man kontakte Asker kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.1977.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf

Delareal 177 m2

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 177 m2

Bestemmelse Områdenavn#8 Nullvekst nord

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 177 m2

Bestemmelse Områdenavn#7 Prio. vekstområde

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202509

Navn Kommunedelplan for Asker sentrum

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220142

Navn Omreg. Nedre Bleiker

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.07.1975

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/345/142_bestemmelser.pdf

Delareal 177 m2

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

198 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

200 100 (Omkostninger totalt)

211 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 150 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 161 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 163 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 200 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

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

- 5 000 Drone/kveldsfoto
- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Christian Thordén Salvesen

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

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

11.09.2025















































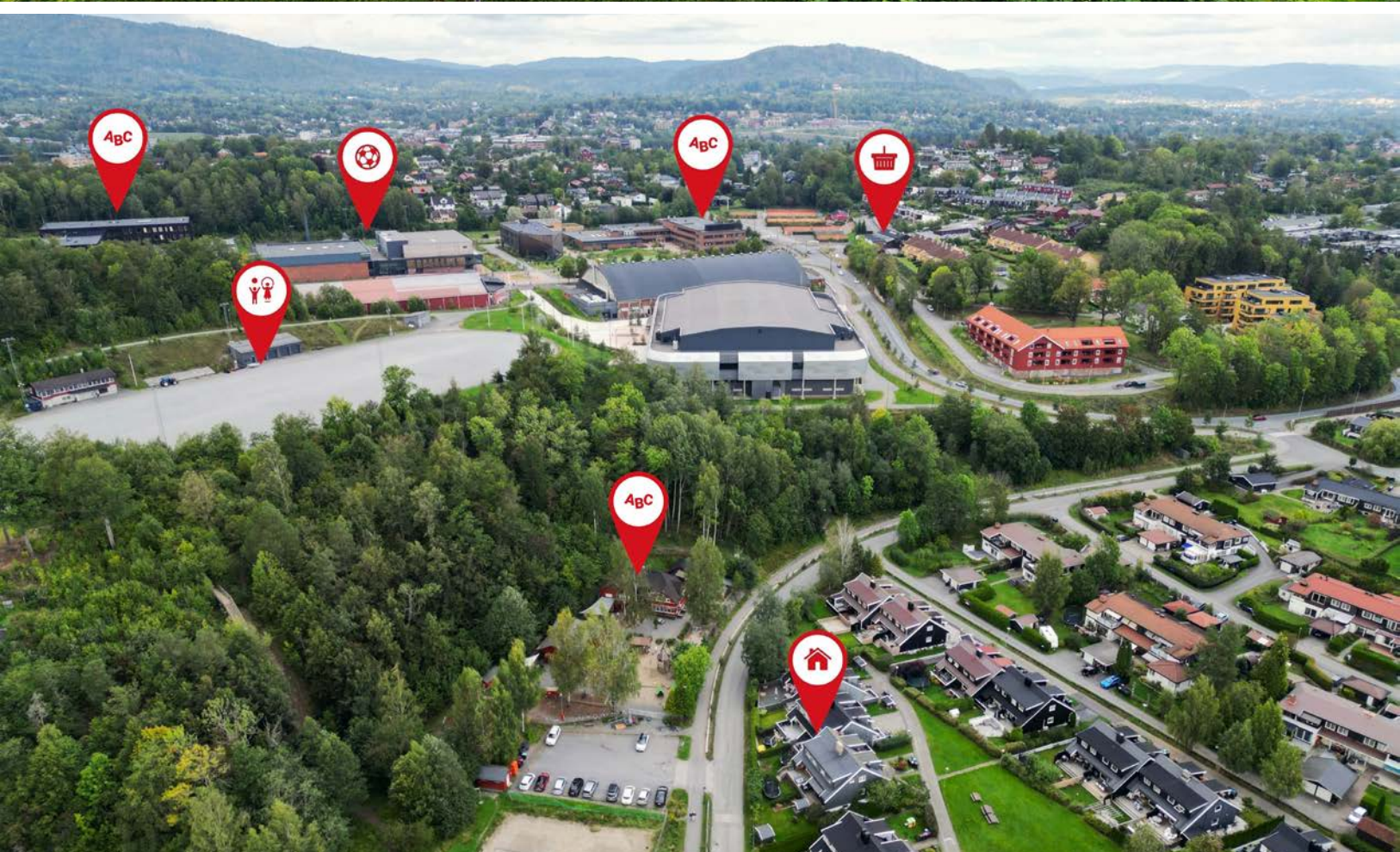




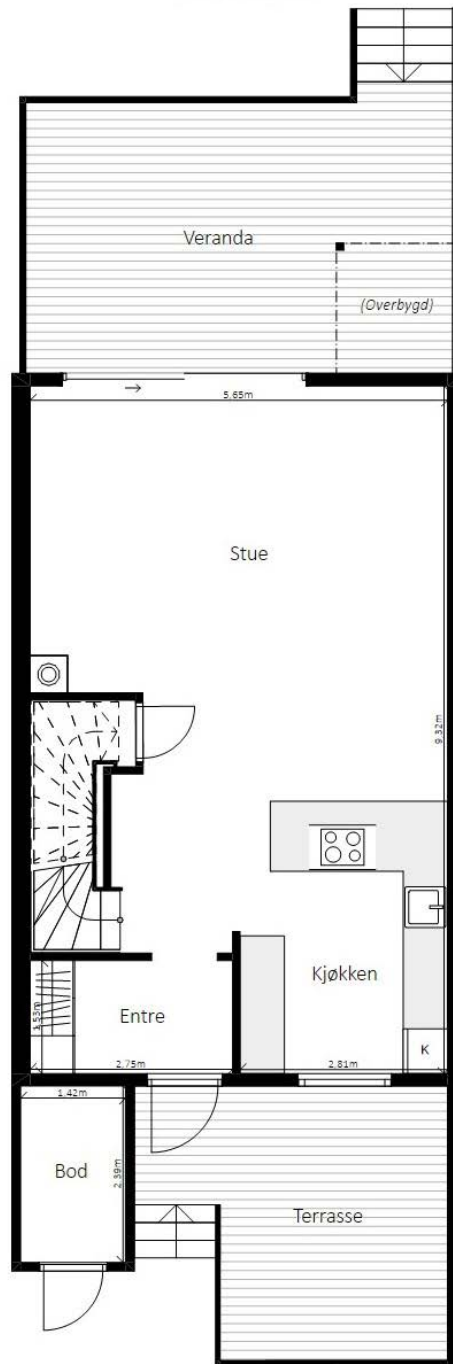








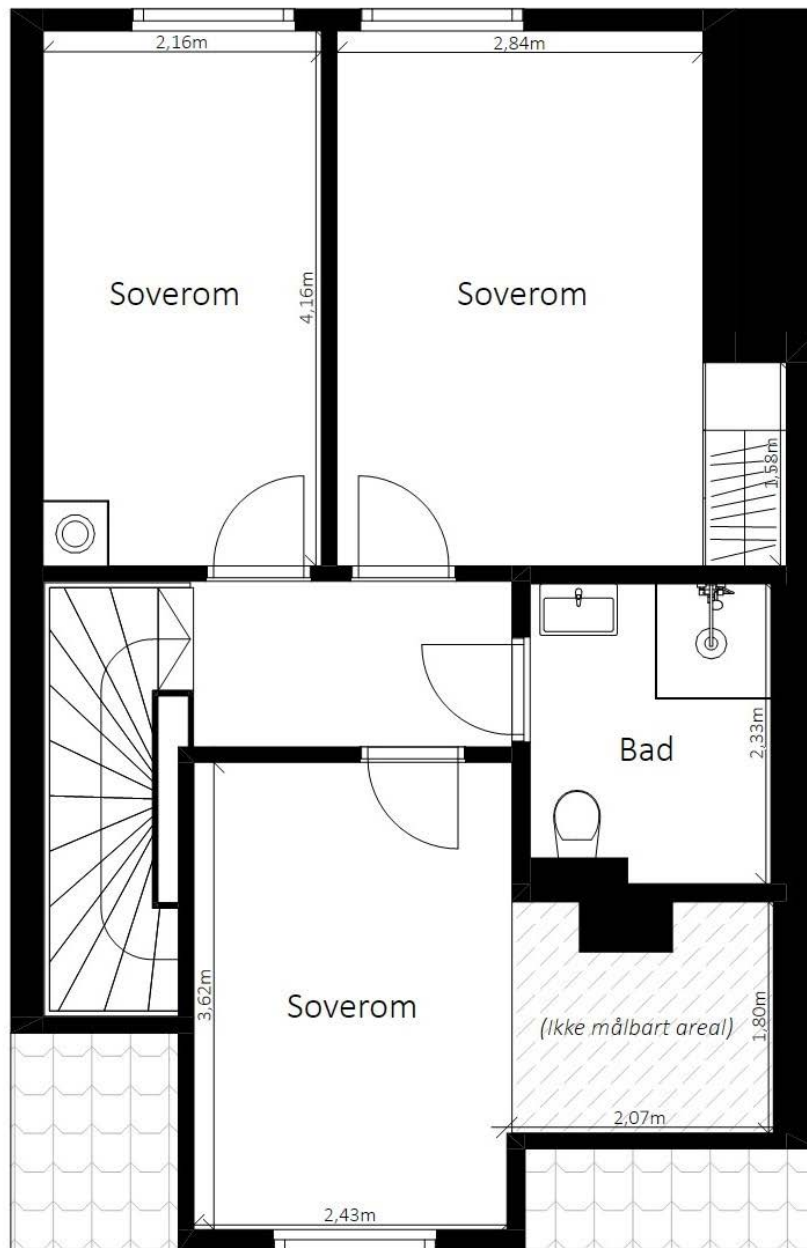
Ridderkleiva 56B, 1386 Asker
Rekkehus



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

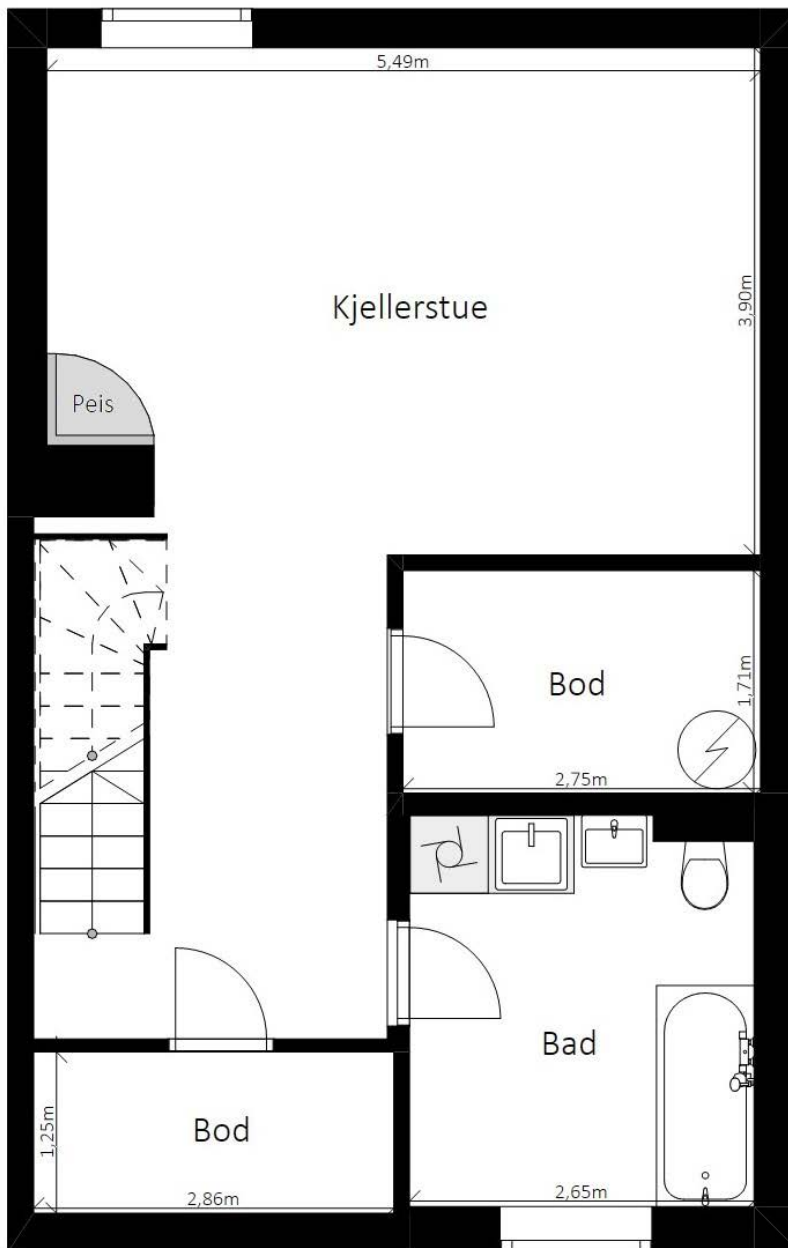
Ridderkleiva 56B, 1386 Asker Rekkehus



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Ridderkleiva 56B, 1386 Asker Rekkehus

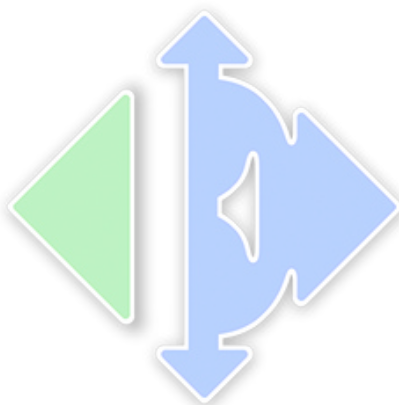


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Rekkehus (vertikaldelt)
Ridderkleiva 56 B
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 11/09/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 642
Hjemmelshaver:	Guri O. Løkken Holte og Halfdan Løkken Holte
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	177 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1977/1978

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.09.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Overskyet og ca.16 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

**Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen og treplattinger. Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte arealer. Nærhet til idrettshall, skoler, butikker. Kort vei til Asker sentrum

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus oppført med grunnmur av betong. Støpt såle mot grunn. Bindingsverk av tre med liggende kledning.

Antatt isolert etter datidens krav. Saltak i trekonstruksjon. Taktekking med asfalt shingel, renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og fremstår i god stand ihht alder. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Kjeller er innredet, det er utlektet vegger mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Ved kun isolering av vegger på innsiden vil man kunne flytte "nullpunktet" i veggen og det vil være fare for kondensering i konstruksjonen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Åpent ildsted i kjeller, samt varmekilde ment for olje/parafin. (Kunne ikke påvise fyllingsrør eller dagtank)

Varmekabel på bad, entrè, 2 soverom i 2.etg.

Panelovn

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tegninger sjekket i doc.torg.no. Opplysninger gitt av oppdragsgiver på befaringsdagen. Innsyn i boligmappe.no. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte slette flater, MDF-panel, trepanel, tapet, fliser på bad, ubehandlede gipsplater i boder.

HIMLING: Malte slette flater, trepanel, malte porebetong elementer.

GULV: Parkett, fliser på bad, entrè, malt parkett, tregulv, laminat, betonggulv i boder

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. 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/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger.

- Boligen er godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.
- Stedvis knirk i gulvet 2.etg
- Det registreres noe avvik i horisontalplan (totalavvik) opptil 20 mm i 2.etg. Målinger er foretatt på tilfeldig steder som var tilgjengelig.
- Det registreres stedvis svikt i tregulv/parkett i kjellerstuen. Årsak ikke kjent eller mulig å bedømme uten destruktive inngrep.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Ny skyvedør til veranda i stue 2018, inngangsdør 2023
- Veranda ved inngangspartiet 2012, hagesiden 2023
- Peisovn i 1.etg 2006
- Bad i kjeller 2013
- Bad i 2.etg 2018

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
Kjeller	50				40	10
1.etg	53			35	53	
2.etg	43				43	
Bod		3				
SUM BYGNING	146	3		35	136	10
SUM BRA	149					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje (felles rekke)		13				
SUM BYGNING		13				
SUM BRA	13					

BRA-i:

Kjeller:

2 boder, vaskerom/bad , kjellerstue

1.etg:

Kjøkken, entrè og stue

2.etasje:

3 soverom og bad

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

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

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

TBA: VEST 22m2 + ØST 13m2 = 35 m2

Takhøyder er målt på tilfeldige steder: Kjeller 205 cm, 1.etg 235 cm, 2.etg 238 cm

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass på 13 m2 i felles garasjerekke. Asfaltert gulv. Ringmur i betong. Reisverk med liggende/stående kledning. Takkonstruksjon i tre tekket med asfaltshingel. Ikke tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

11/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur oppført i betong. Synlig grunnmursplast på VEST side. Drenering/fuktsikring er antatt fra byggeår. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

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.

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

-Grunnmursplast er vanskelig å påvise på deler av boligen pga inntilbygget terrasse/bod.

-Grunnmursplast mangler stedvis toppliste. Dette kan føre til at fukt kommer mellom tettesjikt og grunnmur og skaper unødig belastning mot muren. Bør utbedres for sikker funksjon

-Ved en evt utbedring av drenering/fuktsikring så bør dette gjøres i samarbeid med naboenheter slik at man får en gjennomgående og funksjonell sikring.

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

TG 2:

Manglende toppliste (Avvik ihht NS 3600:2018, feil utførelse)

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsakelig flatt terreng rundt boligen. Stedvis fall mot mur. (under terrasse mot vindu) Fall på terreng er vanskelig å vurdere grunnet terrasseplattinger som er inntilbygget boligen.

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. (TEK 17)

(NS 3600:2018, flatt terreng/dårlig fall tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)

-Takvann bør ledes i rør vekk fra konstruksjonen

TG 2:

Flatt terreng. (Gitt på bakgrunn av at det er hovedsakelig flatt terreng)

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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 med bindingsverk i tre med stående kledning. Hovedsakelig kledning fra byggeår.

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

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. (Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader. Ingen synlige tegn til skader pga dette)

-Det registreres tørkesprekker og generell slitasje i kledning. Utbedring må påregnes

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av tørkesprekker/slitasje og alder. Kostnader for utbedring må påberegnes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med karmer i tre og isolerglass (hovedsaklig fra byggeår datert 1977.)

Ytterdør 2023, skyvedør i stue 2018.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonseffekten.

-Enkelte vinduer og dører har behov for justering for god funksjon. (ganske så normalt i eldre boliger)

-Ytterdør med elektronisk dørlås bør justeres for god funksjon.

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett. Kan føre til økt fuktopptak i listverk med fare for oppsprekking/skader.

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:

Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører. (de eldste) Vinduer bør vurderes byttet.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak i trekonstruksjoner med skråtak innvendig. (kompakttak)

Renner og nedløp i stål.

Skorstein over tak.

Merknader: -Tak er kun besiktiget fra bakkeplan. (Ingen ytterligere inspeksjonsmulighet)

-Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

-Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

-Det er lufting av taket via spalter i raft. Det er ikke mulig å påvise lufting i hele takets lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

TGIU settes grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Undertak av trepanel trolig fra byggeår. Yttertekking med asfaltshingel tekking i 2007 (ref eier). Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfanger på takflaten. TG 2/TG 3

*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.

Merknader: -Renner og beslag er værslitt med stedvis avflassing på overflatebehandling

Forventet tid for utskiftning på asfaltshingel er 20-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

*En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg. Taket bør ha jevnlig sjekk.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

1. Veranda mot VEST i trekonstruksjon med utgang fra stuen i 1.etg

2. Veranda i tilknytning til inngangspartiet mot ØST i trekonstruksjon 1.etg

Merknader:

-Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm. (målt 78 cm)

-Generell værslitasje med div. oppsprekking av enkelte terrassebord

-Det registreres retningsavvik/helning på veranda opptil 40 mm. (Målt med laser) Utbedres evt enkelt fra undersiden med å justere understøttelser.

*Understøttelese til veranda er kun ført ned på heller/stein med underlag av jord. Jordholdige masser er ikke ansett som stabile og verandaen kan av den grunn få hellning/svikt. Bør holdes under oppsyn og justeres/utbedres ved behov.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm)

Grunnforhold under støtter til verandaen er ikke ansett som stabile. Det kan oppstå følgeskader på bakgrunn av dette.

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg (2018)

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap med lys. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC. Elektrisk avtrekksvifte

Merknader:

Overflater med normal bruksslitasje. Noe algevekst/skjolder i fuger. Vaskes/renses med egnet middel.

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

-Svertesopp i elastisk fugemasse. Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved utbedring/utskiftning av disse bør det benyttes fagperson, da det er stor risiko for å skade bakenforliggende membran
 -Det er målt høydeforskjell med laser på 34 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Synlig membranoippkant ved terskel på 15 mm. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder.

TG 2:

Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Merknader: -Det ble boret hull og fuktmålt i tilstøtende vegg mot våtsone, ingen tegn til forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Manglende dokumentasjon ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (Arbeidet er utført av ansvarlig foretak/godkjent våtromsbedrift ref. eier)

7.2 Bad/vaskerom (2013)

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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte porebetong elementer i himling. Innredning med vask og speil på vegg. Utslagsvask i benkeskap. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående badekar (limt til vegg med silikon) Vegghengt WC. Elektrisk avtrekksvifte. Skap for oppbevaring

Merknader: -Overflater med normal bruksslitasje. Det er påvist skruer i flis i våtsoen. Dette bør testes for å hindre fukt inn i konstruksjon.

-Vindu i våtsoen til badedekke bør beskyttes for direkte vannsprut

TG 2:

Skruehull i flis etter eldre innredning.

Manglende sprutbeskyttelse mot vindu/listverk i tre

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Fall på gulv er målt med laser. 17 mm høydeforskjell fra topp slukrist under vask til topp flis ved terskel. Det registreres fall på gulvet mot sluket. Evt membranoppkant er ikke mulig å påvise bak listverk. Badedekke er tilkoblet avløp/sluk som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2:

Mindre avvik på fall ihht forskriftskrav (TEK 10), men fungerer likevel greit med dagens bruk.

Sluk/tilkobling under kar ikke tilgjengelig (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Sluk i plast.

Merknader: -Det er fuktmålt i vegg i tilstøtende rom mot vask og WC. Ingen tegn til forhøyede verdier.

-Membran/mansjett er ikke fagmessig ført ned i sluket.

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

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Membran er ikke fagmessig utført ned i sluket.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

Manglende dokumentasjon ihht TEK 10.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 1** 8.1 Kjøkken

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

Kjøkken fra 2015. Slette fronter med integrerte håndtak. Benkeplate i komposittmateriale med underlimt vask og nedfelt platetopp på 90 cm. Takhengt ventilator. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og vinskap.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med naturlig bruksslitasje.

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert. Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggeteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Innredet kjellerstue, boder og bad/vaskerom. Overflater med trepanel i vegg og himling. Ingen rom i kjeller er ment for varig opphold grunnet lav takhøyde og dagslysforhold.

Merknader:

-Overflater med normal bruksslitasje ihht alder
 -Datidens krav til ventilering er opprettholdt ("TEK 69) Ventil i yttervegg samt åpningsbart vindu.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med malt parkett/tregulv. Betong i boder.

Merknader:

Det registreres noe friksjonslyd mellom gulvbordene ,samt svikt under parkett stedvise plasser. Årsak ikke mulig å vurdere uten åpning av konstruksjonen. Det er viktig at dampsperre under tilfarer/tregulv er intakt for å hindre evt fuktopptak fra underliggende betonggulv. Eldre betonggulv ble ofte støpt uten tettesjikt mot grunnen.
 -Det er påvist eldre sprekk/tørkeriss i betonggulv på boden. Årsak til riss kan skyldes svinn (tørking og krymping), feil i betongresept eller utstøping, mangelfull etterbehandling (herding), temperaturforskjeller, feil lastfordeling eller fundamentale problemer med underlaget som «kapillærsuge» fra grunnen. Årsak ikke videre vurdert.
 Forøvrig normal bruksslitasje på overflater.

TG 2:

Settes grunnet svikt i parkettgulv stedvise plasser
 Riss/sprekk i betonggulv er ansett som 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 fuktmåleverkøy.

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. Vinduer må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret for luftsirkulasjon i boligen

Konstruksjonen på utlekte vegger mot terreng i kjellerstuen er trepanel utlektet mot gipsplater på stenderverk og isolasjon på innside av muren.

Merknader:

-Hullboring og fuktsøk er foretatt i vegg mot VEST. Det ble målt 19,5-28,7 vektprosent med pigger i bunnsvill. Ansett som forhøyede verdier. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så øker faren for sopp og råtedannelse.

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med økt fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)
Ytterligere undersøkelser bør foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2018

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann - og avløp i hovedsak antatt fra byggeåret. Vannrør i plast og kobber og avløpsrør og sluk i plast.

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

-Stoppekran av eldre årgang på bad/vaskerom er ikke testet da det erfaringsmessig kan oppstå mindre lekkasjer som undertegnede ikke har kompetanse/utstyr til å få stoppet.

Eller ingen synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser på synlige deler.

-Det er ikke påvist lekkasjespalte under innebygget sisterner i kjeller. Innebygde sisterner er forbundet med en viss risiko.

Det kom krav i TEK 10 om at disse skal utføres med en

lekkasjespalte som synliggjør vann ved en evt lekkasje.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

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

TG 2:

Vurderes da mer enn forventet levetid er oppnådd på deler av VVS. (Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

Manglende lekkasjespalte til WC i kjeller

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder Oso Hotwater RS 300, volum 287 liter plassert i boden.

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

*Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn.

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: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Det er dog påvist varmekilde under åpen peis som er ment for bruk med olje/parafin. For utvidet kontroll/sjekk av forholdet bør man kontakte godkjent foretak inne dette fagfeltet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i enkelte vegger og åpningsbare vinduer..

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

Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering.

Merknader: -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter eldre forskrifter.

-Det ble ikke påvist ventil i vegg i 1.etg. Dette er et avvik da det er peisovn i stuen.

"TEK 69 : For at rom med peis skal ha en tilstrekkelig frisklufttilførsel

bør rommet ha en friskluftåpning på minst 300 cm²." Dvs en luke på 15x20 cm

Vifter og kanaler krever jevnlig vedlikehold og tilsyn for god funksjon.

TG 2:

Manglende frisklufttilførsel i yttervegg ihht forskrift

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/samt nyere oppgraderinger

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

Merknader: -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Jordingskabel i sluk på bad er ikke tilkoblet. Bør sjekkes av fagperson.

-Samsvarserklæring for det som hjemmelshaver har fått utført er fremvist via boligmappa.no

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn..

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Originaltegnninger er mottatt. Det er enkelte avvik ihht dagens plan. Mindre avvik på vegger som er fjernet etc. er ikke ansett som vesentlig avvik. Det er etablert en ekstra bod i kjeller. Ikke ansett som søknadspliktig tiltak. Lovlighet: Kott i 2. etg er innlemmet i soverommet. Dette er ansett som en endring fra tilleggsdel til hoveddel og har krav til bruksendring. Veranda er bygget 50cm over terreng og har således innvirkning på BYA. Terrasse/verandaer er ikke inntegnet/godkjent. For full forvisning om lovligheter vedrørende dette må/bør man kontakte Asker kommune.
- Det mangler håndløper på 1 side i trapp.
- Brannskillende konstruksjon er antatt utført etter eldre forskrifter. Ved visuell sjekk i raft så kan man ikke påvise brannskillende plater mellom boenheter.
- Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling.
- Kjelleren oppfyller ikke krav til varig oppholdsrom. (Lys/takhøyde)
- Midlertidig bruksstillatelse 25.01.1979
- Eier opplyser om tidligere vannskade i 1. etg som er utbedret. (år 2016/2017)

Det er svært viktig å sette seg inn i alle vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Utlektet vegg i kjeller mot hage (VEST) har påvist forhøyet fuktinnhold. Det anbefales ytterligere undersøkelser. Åpning av konstruksjon kan avdekke avvik utover det som er beskrevet i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende toppliste (Avvik ihht NS 3600:2018, feil utførelse) Mer enn halvparten av forventet levetid har passert. (Vær obs på luktforandringer, fuktskjolder etc.)
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng. (Gitt på bakgrunn av at det er hovedsakelig flatt terreng)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av tørkesprekker/slitasje og alder. Kostnader for utbedring må påberegnes
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører. (de eldste) Vinduer bør vurderes byttet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvparten av forventet levetid har passert/nærmer seg. Taket bør ha jevnlig sjekk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrift (100 cm) Grunnforhold under støtter til verandaen er ikke ansett som stabile. Det kan oppstå følgeskader på bakgrunn av dette.
7.1.2	Bad 2.etg (2018) Overflate gulv
	Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.3	Bad 2.etg (2018) Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (Arbeidet er utført av ansvarlig foretak/godkjent våtromsbedrift ref. eier)
7.2.1	Bad/vaskerom (2013) Overflate vegger og himling
	Skruehull i flis etter eldre innredning. Manglende sprutbeskyttelse mot vindu/listverk i tre
7.2.2	Bad/vaskerom (2013) Overflate gulv
	Mindre avvik på fall ihht forskriftskrav (TEK 10), men fungerer likevel greit med dagens bruk. Sluk/tilkobling under kar ikke tilgjengelig (avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.3	Bad/vaskerom (2013) Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke fagmessig utført ned i sluket. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) Manglende dokumentasjon ihht TEK 10.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Settes grunnet svikt i parkettgulv stedvise plasser Riss/sprekk i betonggulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med økt fare for fukt og råteskader. (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vurderes da mer enn forventet levetid er oppnådd på deler av VVS. (Kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn. Manglende lekkasjespalte til WC i kjeller
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Manglende frisklufttilførsel i yttervegg ihht forskrift Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250161	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Guri Oddrun Løkken Holte	Halfdan Løkken Holte
Gateadresse	
Ridderkleiva 56B	
Poststed	Postnr
ASKER	1386
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7157155

Document reference: 110250161

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert baderom i 2. etasje
Arbeid utført av	Peters Byggservice AS; Elektriker Gruppen AS

Filer

[Bilde_10.jpg](#) [Bilde_11.jpg](#) [Bilde_12.jpg](#) [Bilde_13.jpg](#) [Bilde_14.jpg](#) [Bilde_15.jpg](#) [Bilde_16.jpg](#)
[Bilde_17.jpg](#) [Bilde_18.jpg](#) [Bilde_19.jpg](#) [Bilde_3.jpg](#) [Bilde_4.jpg](#) [Bilde_5.jpg](#) [Bilde_6.jpg](#)
[Bilde_8.jpg](#) [Bilde_9.jpg](#) [Lite soverom 2 etg \[KONTROLLSKJEMA FOR FLEXWATT ANLEGG\]1.pdf](#)
[Stort soverom 2 etg \[KONTROLLSKJEMA FOR FLEXWATT ANLEGG\]1.pdf](#) [Bad 2 etg \[Nexans varmekabler\]1.pdf](#)
[Sluttkontroll R1 \[Sluttkontroll R1\]1.pdf](#) [Risikovurdering R1 \[Risikovurdering R1\]1.pdf](#) [Samsvarserklæring1.pdf](#)
[Total ordreoversikt1.pdf](#) [Ordreoversikt1.pdf](#) [2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf](#)
[1NELFO Rapport fra risiko. og slutt..pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, i forbindelse med renovering av baderom i 2. etasje
-------------	---

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere noen observasjoner av sølvkre
-------------	---

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	Montert spotter m.m. i stue og kjøkken (2024/2025). Gulvvarme i 2 soverom i 2. etasje (utført av Elektriker Gruppen AS)
Arbeid utført av	Ottem & Kristiansen Elektro AS; Elektriker Gruppen AS

Filer

[Total ordreversikt1.pdf](#)
[Bilde_10.jpg](#)
[Bilde_11.jpg](#)
[Bilde_12.jpg](#)
[Bilde_13.jpg](#)
[Bilde_14.jpg](#)

[Bilde_15.jpg](#)
[Bilde_16.jpg](#)
[Bilde_17.jpg](#)
[Bilde_18.jpg](#)
[Bilde_19.jpg](#)
[Bilde_3.jpg](#)
[Bilde_4.jpg](#)

[Bilde_5.jpg](#)
[Bilde_6.jpg](#)
[Bilde_8.jpg](#)
[Bilde_9.jpg](#)

[Lite soverom 2 etg \[KONTROLLSKJEMA FOR FLEXWATT ANLEGG\]1.pdf](#)

[Stort soverom 2 etg \[KONTROLLSKJEMA FOR FLEXWATT ANLEGG\]1.pdf](#)
[Bad 2 etg \[Nexans varmekabler\]1.pdf](#)

[Sluttkontroll R1 \[Sluttkontroll R1\]1.pdf](#)
[Risikovurdering R1 \[Risikovurdering R1\]1.pdf](#)
[Samsvarserklæring1.pdf](#)

[Ordreversikt1.pdf](#)
[2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf](#)
[1NELFO Rapport fra risiko. og slutt..pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny elbil-lader installert sommeren 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

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 terrasse bak huset og ny utebod ved inngangspartiet

Arbeid utført av

MICHAL JAN DEREK

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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

Vannskade på kjøkken i overgangen 2016/2017. Skader utbedret, og nytt gulv i 1. etasje installert

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250161

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 110250161

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guri Oddrun Løkken Holte	4844ccb4d75a762de9f62 34f4842a13503d76366	06.09.2025 08:36:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halfdan Løkken Holte	94cf95b1400e8268a316f3 58196914e9fdb37a1e	06.09.2025 08:36:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250161

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Ridderkleiva 56B - Nabolaget Kjøia - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ridderkleiva Linje 292	2 min 0.2 km
Bondivann stasjon Linje L1	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.5 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Rønningen skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	25 min 1.9 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Asker videregående skole 486 elever	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

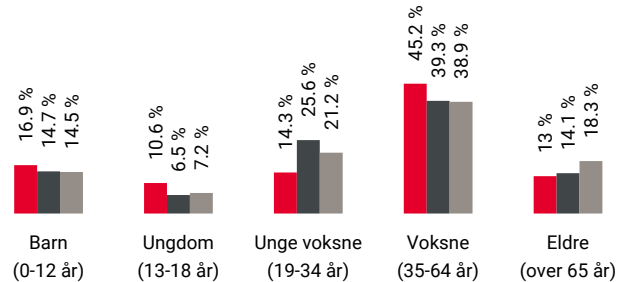
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjøia	546	218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Velodromen idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.5 km
Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Risenga	10 min
Kiwi Bondi PostNord	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



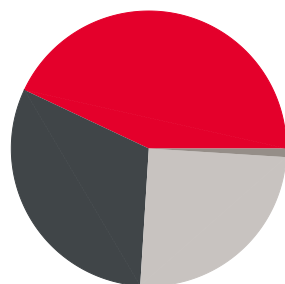
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

	Ridderkleiva Ballbinge	2 min
	Ballspill	0.2 km
	Askerhallen idrettshall	9 min
	Aktivitetshall, turnhall	0.6 km
	Feel24 Asker Langenga	7 min
	Actic Asker	20 min

Boligmasse

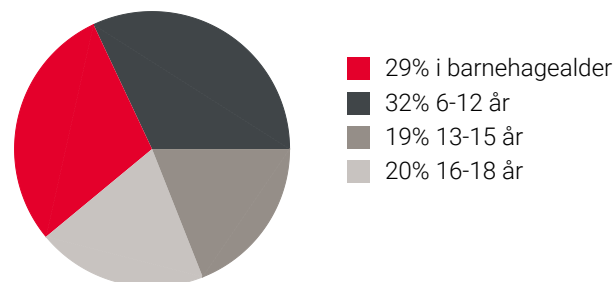


43% enebolig
31% rekkehus
1% blokk
25% annet

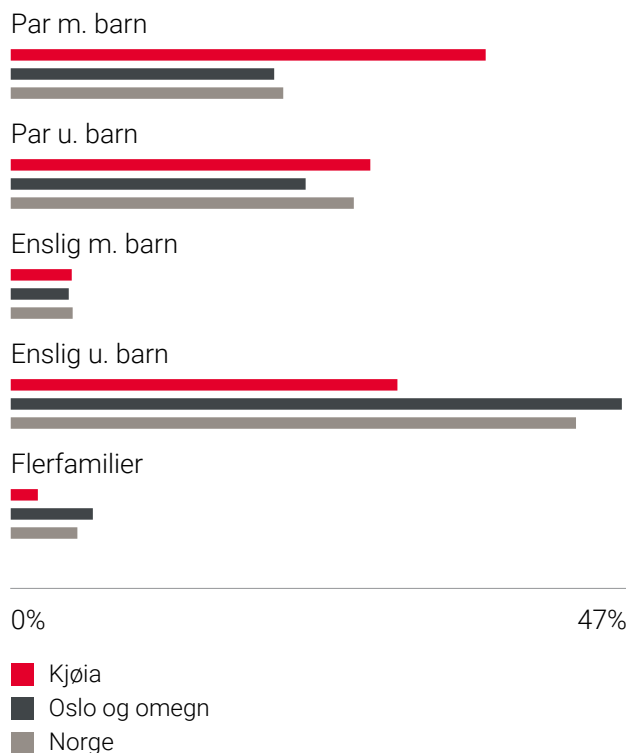
Varer/Tjenester

	Trekanten Asker	7 min
	Vettre apotek	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

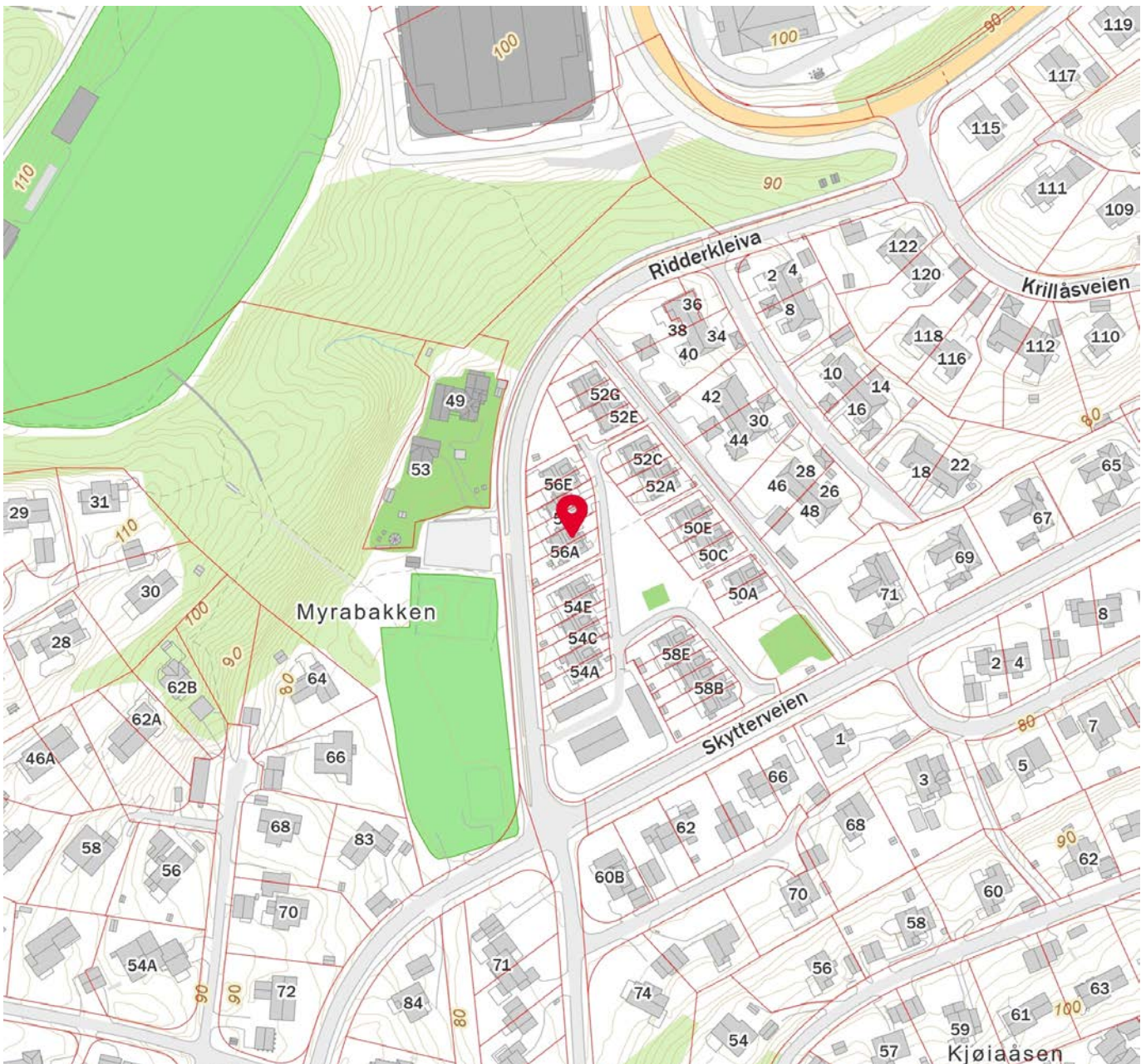
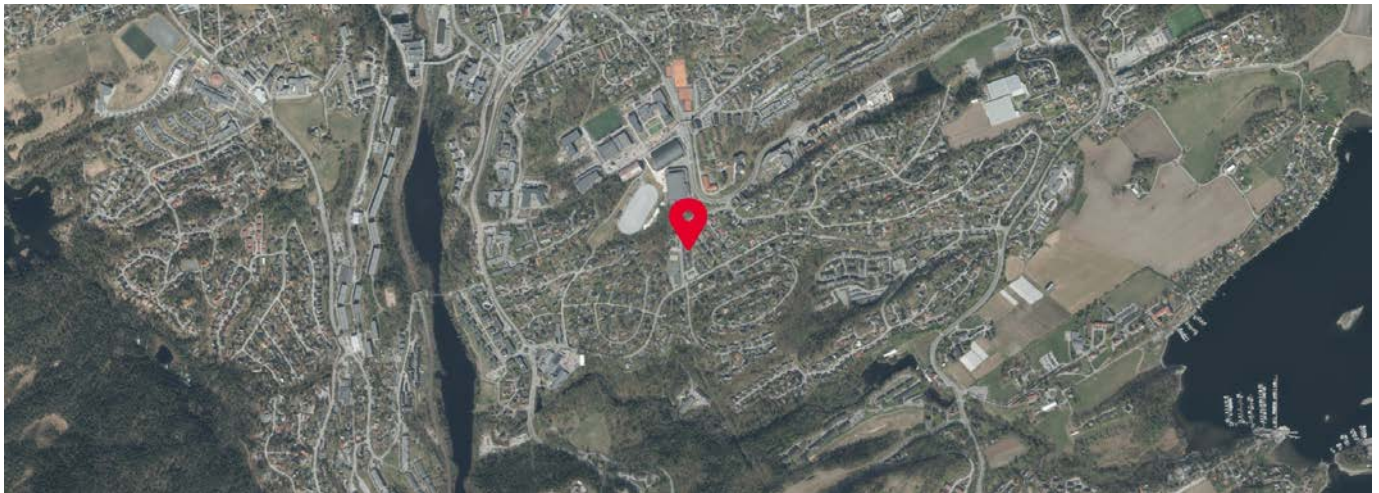


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



REGNSKAP OG BUDSJETT 2024
Ridderkleiva 50 - 58

Årsregnskap	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik mot budsjett Regnskap 2023	
Inntekter				
Kontingent vår 2024	240 000	240 000	-	176 000
Kontingent høst 2024	255 900	256 000	100	208 000
Telenor (Canal Digital)	-	-	-	-
Elbil strøm	2 -	-	-	-
Tilskudd NBBL - lekestativ	3 -	-	-	-
Renter	97	-	- 97	1 635
			-	-
Sum inntekter	495 997	496 000	3	385 635
Utgifter				
Forsikring	- 15 359	- 15 000	359	- 14 721
Snøbrøyting, strøing og feiing	- 63 844	- 75 000	- 11 156	- 71 881
Stoppekran utbedring	-	-	-	- 43 750
Utbedring avløp (inkl. spyling av tette rør)	-	- 25 000	- 25 000	- 118 326
Container	- 6 602	- 17 000	- 10 398	- 7 794
Vedlikehold (generelt)	-	- 50 000	- 50 000	-
Strøm	- 4 829	- 13 000	- 8 171	- 12 956
Lekeapparat	-	-	-	- 138 325
Rentokil Rotter	- 12 500	- 14 000	- 1 500	- 11 820
Telenor	- 206 802	- 207 000	- 198	- 141 123
Andre driftskostnader	- 19 034	- 7 000	12 034	- 16 079
Gebyr bank	- 3 705	- 4 500	- 796	- 2 870
Sum utgifter	- 332 674	- 427 500	- 94 826	- 579 644
Periodens resultat	163 323			
Kontantstrømsanalyse				
Bankbeholdning 1. januar 2024	89 366			
Periodens resultat	163 323			
Periodisering/tidsavgrensning - endring i arbeidskapital	- 51 628			
Beholdning bank i følge regnskap 31.12.24	201 062			

Stemmer med årsoppgave bank 31.12.24

Kontantbeholdning	31.12.2024	31.12.2023
Driftskonto	200 181	66 510
Sparekonto	881	22 856
Bankbeholdning 31.12.24	201 062	89 366

Balanse	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler		
Fordring på sameiere	1 -	500
Opptjent, ikke fakturert strøm	2 27 339	31 332
Forskuddsbetalt faktura fra Telenor	3 52 476	
Kontantbeholdning	201 062	89 366
Sum eiendeler	280 877	121 199

Egenkapital	272 449	109 127
Kortsiktig gjeld	8 427	12 072
Sum egenkapital og gjeld	280 877	121 199

Note 1 - Utestående sameiere	
Utestående 2024 - er betalt i 2025	-
Sum	-

Note 2 - Utestående strøm	
Utestående strøm - elbil - fakturert i 2025	27 339
Elbil vår 2024	41 772
Elbil høst 2024	27 339
Totalt strømforbruk elbil vidererakturt den	69 111

Note 3 - Forskuddsbetalte fakturaer	
Forskuddsbetalt faktura fra Telenor som gjelder perioden 1.1.25 - 31.03.25.	52 476

Revidert og funnet i orden.

Ridderkleiva 30.03.2025

Solveig Nyrud

Valgt revisor

SAMEIET

RIDDERKLEIVA 50-58

2008

FORORD

Dette informasjonsskrivet ble første gang skrevet av en tidligere beboer - her gjengis forordet kan skrev den gang:

Tanken på å utarbeide et informasjonsskriv kom over meg etter at jeg som ny innflyttet ikke ble informert av selger om at det eksisterte et sameie, enn mindre hva sameiets oppgaver besto i eller andre praktiske forhold av betydning for meg som beboer i området. Etter 4 år i styret har innsynet i disse forhold blitt noe bedre og jeg har derfor funnet tiden inn for å nedtegne mine erfaringer til nytte for nye og eldre beboere.

Jeg nevnte i min ubetenksomhet ideen under årsmøtet i 1991 og den elskverdige referatskriver påla styret (meg?) å realisere ideen. Dette er derfor også en etterlevelse av et årsmøtevedtak.

Jeg tror og håper at skrivet kan være nyttige som en innføring for ny innflyttede hvilket var min opprinnelige intensjon. Under arbeidets gang har jeg imidlertid kommer over så vidt mye stoff som jet tror er lite kjent, slik at jeg håper at skrivet også vil være nyttig for de som har bodd her en stund.

Det er nok en del forhold som jeg ikke har tatt opp fordi de er oversett eller på grunn av manglende kunnskap. Innhenting er derfor gjort slik at det skal være lett å skifte ut sider eller supplere med nye.

For å holde dette skrivet noenlunde à jour og for å gjøre det bedre, er jeg takknemlig hvis jeg kan bli korrigeret eller supplert så snart som mulig.

1. BAKGRUNN FOR SAMEIET	5
2. FORMALIA	5
2.1 GENERELT	5
2.2 SAMEIEVEDTEKTER	6
2.3 REGULERINGSPLANEN	8
3. NEDRE BLEIKER VEL	9
4. FINANSIERING	9
5. OVERSIKT OVER SAMEIETS MEDLEMMER	10
6. SAMEIETS DRIFT	11
6.1 GARASJEANLEGGET	11
A. GENERELT	11
B. BRUK AV GARASJE	12
C. BRUK AV MOTORVARMERE	12
6.2 PARKERINGSPLASSEN	12
A. GENERELT	12
B. VEDLIKEHOLD	12
C. BILOPPSTILLING	13
D. INNKJØRING	13
E. LEK	13
6.3 GANGVEIER	13
A. GENERELT	13
B. VEDLIKEHOLD	13
C. PARKERING	14
6.4 FELLES GRØNT AREALER	14
A. GENERELT	14
B. RYDDING	14
C. PLEN OG BUSKER	14
C.1 KLIPPING	14
C.2 FORVALTNING AV GRØNTOMRÅDENE	14
D. LEKEAPPARATER	15
7. PRAKTISKE OPPLYSNINGER	15
7.1 AVFALLSHÅNDTERING	15
A. SØPELTØMMING	15
B. PAPIR- /PLASTAVFALL	15
C. HAGEAVFALL	15
D. SØPELFYLLING	16
7.2 HUSFARGE	16
7.3 STIGER	16
7.4 LEDNINGER	16
A. RØRLEDNINGER	16
B. STRØMLEDNINGER	16
C. TV-KABEL	16
D. TELEFONLEDNINGER	16
7.5 TEKNISKE SPESIFIKASJONER	17
8. SOSIALE TILTAK	17
8.1 17. MAI	17
8.2 SOMMERFEST	17

1. BAKGRUNN FOR SAMEIET

Sameiets boliger ble bygget i perioden 1976 - 1978 og innflytting fant sted i 1977 - 1978.

Eiendommene springer ut av gnr. 55, bnr. 134. Dette bruksnummer utgjør i dag det ene fellesarealet.

Ved utparselleringen ble hver bo enhet tildelt hvert sitt bruksnummer. Fellesarealene ble også definert med to separate bruksnummer. Hver selveier er derfor i tillegg til å være eier av egen grunn også eier av 1/32-del av disse to bruksnumre.

Fellesarealene inklusive garasjeanlegg og gangveier ligger derfor i sameie mellom hver grunneier. For å organisere dette sameiet på en rasjonell måte ble Sameiet Ridderkleiva 50-58 formelt konstituert den 2. april 1984.

2. FORMALIA

2.1 GENERELT

Eiendommene er underlagt de reguleringsbestemmelsene gitt i reguleringsplanene for området stadfestet 3.7 1975 jfr. **bilag 1**.

Alle sameiere er videre bundet av sameiets vedtekter.

I henhold til vedtektene er årsmøtet sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Beslutninger fattet på årsmøtet er bindende for samtlige sameiere frem til annen beslutning blir fattet.

Da en del husstander sannsynligvis ikke har komplett sett av tidligere protokoller fra årsmøtene vedlegges disse sammen med stiftelsesprotokollen jfr. **bilag 2**.

I tillegg til vedtektene og årsmøtene hviler det tinglyste heftelser på hver eiendom samt på gnr. 55, bnr. 134 som det er henvist til på hver enkelt grunnboksblad. Heftelsene på bnr. 134 er imidlertid ikke særlig interessante utover at det henvises til reguleringsplanen.

2.2 SAMEIEVEDTEKTER

1. FORMÅL- MEDLEMSKAP OG ANSVAR

§ 1 SAMEIETS VIRKEOMRÅDE

Sameiet Ridderkleiva 5058 er en sammenslutning av 32 huseieres rekkehus med tilhørende have og i sameiet 1/32 dels part av fellesarealene. I henhold til kjøpekontrakt § 6 består sameiet av 32 enheter og kan ikke oppløses.

§ 2 MEDLEMSKAP

Alle nåværende og senere huseiere plikter å være medlem av sameiet.

§ 3 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta felles eiendom og felles interesser i rekkehusområdet

§ 4 STEMMERETT

Hver husstand i sameiet har 1 stemme. Eiere kan delta på årsmøtet ved fullmektig fra sameiet eller leietaker i sameiet når denne fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse. Ingen kan som fullmektig avgi stemme for mer enn en huseier.

§ 5 STEMMERETT

Hver husstand har flikt til å felte med hver sin del av utgiftene som er nødvendige for å gjennomføre tiltak innenfor formålets ramme. Årsmøtet har anledning til - med simpelt flertall - å fastsette et nærmere bestemt årlig vederlag, som skal betaler av andelshaverne i denne forbindelse. Ved misligholdelse av den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser til sameiet - har det anledning til å inndrive kravet om nødvendig begjære tvangsauksjon etter lovens bestemmelser.

II ORGANISASJON

§ 8 ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. Det ordinære årsmøtet skal behandle.

1. Årsberetning og regnskap fra siste driftsår
2. Valg av styre
3. Valg av revisor
4. Veiledende budsjett for inneværende driftsår
5. Andres saker som er spesielt nevnt i innkallelsen

Innkalling til årsmøte skal som bilag ha:

Årsberetning, revidert regnskap.

§ 7 VEDTAK

Vanlige saker avgjøres med alminnelig stemmeflertall bland de representanter som er tilstede. Ved stemmelikhet er formannens dobbeltstemme avgjørende. For vedtekstendring kreves 2/3 flertall blant representerte eiere, dog minst halvparten av de 32 sameiere.

§ 8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Når styret beslutter det, eller det kreves skriftlig av minst 5 sameiere, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Slik innkallelse gis med minst 14 dagers varsel til sameierne. Bare saker som er nevnt i innkallelsen skal behandles på dette årsmøtet.

§ 9 STYRET

Sameiets styre består av formann, viseformann, sekretær og kasserer. Disse velges av årsmøtet for 2 år av gangen, slik at 2 er på valg hvert år. Styret konstituerer seg selv og fungerer som valgkomite. Styret er beslutningsdyktig bare når det er fulltallig. Sameiets forpliktende underskrift innehas av 2 styremedlemmer i fellesskap. Kasserer gis anvisningsrett for vanlige driftsutgifter.

§ 10 FORVALTNING

Styret har anledning til å pålegge medlemmene dugnad ved arbeidsoppgaver som skal løses i fellesskap. Slik arbeidsinnsats kan styret utligne i tilsvarende pengebeløp for medlemmer som ikke kan eller ønsker å delta i dugnad. Årsmøtet fastsetter en realistisk timepris for slik utligning av utgifter ved dugnader.

§ 11 UTLEIE

Ved eventuell utleie plikter sameier å gjøre eventuelle leietakere oppmerksom på gjeldende vedtekter.

§ 12 FORHOLDT MELLOM EIERE

Felles ledninger for elektrisitet, telefon og kabel-TV, innvendige kloakkledninger ned til stakekum, samt utvendig drenering er utover forsikring og egenandel sameiets ansvar. Det samme gjelder for felles hovedvannledninger inn til stoppekran og hovedkloakknettet ut fra stakekum. Sameiet ivaretar i fellesskap alt vedlikehold av fellesareal, veier og felles bygninger etter beslutning av styre og/eller årsmøtet. I tilfelle brann skal den enkelte eier være forpliktet til å restaurere eller gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Garasjeanlegg og eventuelt andre felles eiendeler skal til enhver tid være fullverdiforsikret mot brann og andre skader.

2.3 REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen følger vedlagt som **Bilag 1**.

Dersom det ønskes iverksatt tiltak som strider mot reguleringsbestemmelsene krever dette formell endring av reguleringsplanen eller særskilt tillatelse av bygningsrådet etter bestemmelsenes § 14.

Tiltak som er iverksatt i strid med reguleringsbestemmelsene kan påklages til kommunen.

Reguleringsplanen har regler om bebyggelsen, parkeringsarealer, veier mv. Særlig nevnes:

- § 7 Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 8 Eventuell innhegning av tomten må skje ved hekk eller buskplantning. Gjerde tillates ikke, unntatt mot offentlig vei. For vertikalt delt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.
- § 9 Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- § 10 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens § § 29 og 31.

3. NEDRE BLEIKER VEL

Hele sameiets areal ligger innenfor området for Nedre Bleiker Vel. Medlemskap kan tegnes av både huseiere og leietakere og er frivillig.

Vellets formål er "*å ivareta de felles interesser som fremtrer innenfor Vellets område.*"

Vellets arbeid finansieres hovedsaklig gjennom kontingenter fra medlemmene. Årskontingenten er pt kr 3000 pr. husstand.

Vellet mottar også noe økonomisk støtte fra Asker Kommune.

Det er mulig for sameiet å søke vellet om tildeling av midler.

Vellets mest synbare oppgaver omfatter:

- organisering av renhold av vellets område
- utplassering av containere
- utplassering av strøkasser
- besørge brøyting og strøing av vellets veier og gangveier
- kontakt med kommunen om trafikale forhold
- iverksettelse av mindre trafikale tiltak
- vedlikehold av vellets arealer inkl. lekeområder, idrettsbanen m.m.
- arrangere juletreff i Nedre Bleiker Barnehus
- kontakt med TV-kabelselskapet

Nedre Bleiker Vel har bruksrett til den delen av sameiets fellesareal som grenser mot Skytterveien samt gangveien fra Ridderkleiva 52H til Skytterveien.

4. FINANSIERING

Sameiets utgifter utlignes på den enkelte husstand med en årlig medlemsavgift. Avgiften fastsettes hvert år av Årsmøtet ved godkjenning av budsjett.

5. OVERSIKT OVER SAMEIETS MEDLEMMER

Bolig	Etternavn	Fornavn
50 A	Carlsson	Connie & Søren
50 B	Hjermann De la Haye	Mette Paul
50 C	Børseth	Lilliane & Sven
50 D	Finseth	Geir
50 E	Onstad	Marit & Hans Georg
50 F	Mohn	Therese
52 A	Forsberg	Catharina & Bengt
52 B	Waale	Turid & Stein
52 C	Holm	Turid & Per
52 D	Dalsøren	Birgitte
52 E	Ulsten	Tone & Trond
52 F	Hartnes	Eli & Trond
52 G	Bacher	Lise & Hans Petter
52 H	Andersson Spjuth	Ann-Charlotte Christopher
54 A	Kristensen	Viveca & Roar
54 B	Kristiansen	Hilde & Terje
54 C	Bratt Silset	Anne Christine Gjermund
54 D	Andreasson	Ellen
54 E	Westbye	Marianne & Øyvind
54 F	Mathiesen	Jeanett & Jarle
56 A	Egenes	Trine & Tom
56 B	Aschim Nøkleby	Marianne Tom
56 C	Borgersrud	Einar
56 D	Saltnes	Tale & Tor Erik
56 E	Nordholm	Björg & Tom
56 F	Løvald	Grethe & Olav Frode
58 A	Nyrud Tennfjord	Solveig Jan Erik
58 B	Jørgensen Kristiansen	Stine Stein
58 C	Teigland	Kristin
58 D	Thunes	Inger & Odd
58 E	Skugstad	Tony & Finn
58 F	Ulvestad	Elin & Gunnar

6. SAMEIETS DRIFT

Sameiets oppgaver er delvis definert gjennom vedtektenes §§ 1 og 12. Disse bestemmelser gir en svært vid definisjon av oppgavene. Årsmøtenes beslutninger danner derfor den praktiske rammen for hva som tillegger sameiet av gjøremål og ansvar.

En vesentlig del av de oppgaver som ligger til sameiet må baseres på dugnadsinnsats. Det vises her til vedtektenes § 10 hvor det heter:

"Styret har anledning til å pålegge medlemmene dugnad ved arbeidsoppgaver som skal løses i fellesskap. Slik arbeidsinnsats kan styret utligne i tilsvarende pengebeløp for medlemmer som ikke kan eller ønsker å delta i dugnad. Årsmøtet fastsetter en realistisk timepris for slik utligning av utgifter ved dugnader."

Ved årsmøtet i 1989 ble det vedtatt å innkreve kr 250,- ved uteblivelse fra dugnad, dersom styret ikke er gitt beskjed på forhånd om uteblivelsen.

Nedenfor blir det enkelte ansvarsområde gjennomgått. Herunder vil også bli behandlet, både sameiets ansvar og den enkeltes plikter.

6.1 GARASJEANLEGGET

A. GENERELT

Garasjeanlegget ligger til sameiet og forvaltes av dette.

Dette innebærer at sameiet har ansvaret for ytre vedlikehold.

Sameiet sørger for å holde anlegget forsikret. Det er imidlertid kun bygningsmassen som er forsikret som sådan. Den enkeltes bil og løsøre som måtte befinne seg i garasjen er derimot ikke dekket av denne forsikringen.

Sameiet har også ansvaret for vedlikehold og belysning. Det er valgt en lysmester som har ansvaret for å vedlikeholde lampene og skifte pærer.

Strømmen for garasjeanlegget betales av sameiet.

Den enkelte må sørge for indre vedlikehold av sin egen garasjeplass samt reparere hva som måtte gå i stykker slik som garasjeport, lås, vegger eller annet.

De som eventuelt måtte ønske å bytte garasjeport til en leddport skal da velge Dombås leddport fra produsent Giax i gran med furu kryssfiner - denne kan bestilles hos Sem Bruk - **bilag 6.7**

I vinterhalvåret kan det samle seg mye vann i enkelte av garasjene. Et tips er her å borre noen dreneringshull i gulvet slik at vannet trekker ned i grunnen i stedet for å bidra til å holde bilen konstant utsatt for maksimal rustfare.

Dersom vinteren er snørrik vil styret ta initiativ til måking av taket på dugnadsbasis.

B. BRUK AV GARASJE

Garasjene **skal** brukes til oppstilling av biler. De ytre parkerings arealene er så vidt begrenset at ingen kan unnlate å bruke sin garasje hva enten gjelder kortere eller lengre perioder.

Dette betyr at garasjene ikke skal brukes til oppbevaringsplass for annet enn biler.

Ved bruk må det også tas hensyn til de tilstøtende garasjeplassene. Dette innebærer at det ikke bør finne sted lakkeringsvirksomhet eller annet som kan skade andre biler eller være til sjenanse for andre.

Garasjene beises med Baron C base, Oljedekkbeis - HT098 OKO42 - RB006 SS092

C. BRUK AV MOTORVARMERE

Strømforbruket i garasjene kan bli meget høyt hvis ikke alle viser disiplin ved bruk av motorvarmere. Årsmøtet har derfor henstilt til samtlige å bruke tidsur.

6.2 PARKERINGSPLASSEN

A. GENERELT

Parkeringsplassen er også sameiets ansvarsområde. Det tilligger derfor sameiet å gi direktiver for bruken av denne.

B. VEDLIKEHOLD

Parkeringsplassen feies ved dugnad hver vår. Det er imidlertid intet i veien for personlig initiativ.

Ved behov vil oppmerking av parkeringsplassene bli malt i regi av sameiet.

Sameiet besørger måking. Strøing vil ved særlige tilfelle bli bestilt. Forøvrig er det opp til den enkelte huseier å forestå strøing. Singel finnes i flere kasser på feltet.

Gressrabatten mot Ridderkleiva og Skytterveien ryddes på vår dugnaden.

C. BILOPPSTILLING

Parkeringsplassen er sterkt belastet. Det er derfor meget nødvendig at garasjeplassene benyttes.

Årsmøtet i 1984 besluttet at det ikke er anledning til å oppstille uregistrerte biler på parkeringsplassen.

Biler skal kun parkeres på anviste parkeringsplasser.

Bilene må kjøres så godt ut mot Skytterveien som mulig av hensyn til adgang til de garasjene som har innkjørsel fra denne siden.

Parkering under skiltet med parkering forbudt kan medføre inntauing. Det er kun styret som har anledning til å rekvirere Viking.

Vær derfor snill å sjekk ut om besøkende har parkert på oppmerket plass.

D. INNKJØRING

Innkjøring til parkeringsplassen skal ikke skje over gressrabatten.

All ferdsel på gangveiene skal skje med meget lav fart. Plutselig kan det komme et lite barn på sykkel el. ut fra et av husene!!

E. LEK

Lek og sykling på parkeringsplassen må ikke forekomme. Foreldre må selv påse at dette overholdes.

6.3 GANGVEIER

A. GENERELT

Gangveiene ligger i sameiets indre område og er derfor en del av barnas lekeområde. Dette gjør det nødvendig at:

- Bilkjøring begrenses kun til nyttekjøring
- All kjøring må skje med **meget** sakte fart
- Bommen lukkes straks ved innkjøring

B. VEDLIKEHOLD

Gangveiene blir feiet i forbindelse med dugnaden hver vår.

Måking og strøing skjer som for parkeringsplassen.

Enkelt utbedring av asfalten skjer ved vår dugnaden. Omfattende utbedring må besluttet av årsmøtet.

C. PARKERING

Parkering på gangveiene eller utenfor det enkelte hus må ikke finne sted.

Det er heller ikke tillatt å parkere foran bommene.

6.4 FELLES GRØNT AREALER

A. GENERELT

Det er i alt 4 felles grønt arealer - det store i midten av sameiet - det store ut mot Skytterveien - et lite ut mot Ridderkleiva nord for 56 F og et lite ut mot Ridderkleiva nord for 52 H.

De huseiere som har hage som grenser ut mot vei og gangvei må selv sørge for området utenfor eget gjerde. Dette gjelder særlig store hekker og utskudd som kan redusere trafikksikkerheten, eller som er til sjenanse for gående.

B. RYDDING

Rydding av felles grønt arealer skjer ved vår dugnaden. Utover dette er det nødvendig at områdene holdes i orden av den enkelte. Ansvaret tiligger den som har klippeansvaret for det enkelte område.

C. PLEN OG BUSKER

C.1 KLIPPING

Klipping av plenene er av årsmøtet besluttet fordelt på den enkelte sameier etter en nærmere inndeling av plenene. Hvilket område den enkelte huseier har for klipping følger av **bilag 3**.

Når naboer ikke kan klippe eller er bortreist er det nødvendig at andre klipper utover sin egen teig.

Det store fellesarealet mot Skytterveien er vanskelig å holde i hevd. Årsmøtet har derfor gitt Styret fullmakt til å leie inn hjelp til dette arbeidet. I den utstrekning det er interesse for det vil skoleungdom bli tilbudt jobben.

C.2 FORVALTNING AV GRØNTOMRÅDENE

Kalking og gjødsling skjer på vår dugnaden eller i tilknytning til denne. Det samme gjelder vedlikehold av busker og trær.

Etter pålegg fra årsmøtet vil det også år om annet bli foretatt såing og utbedring av plenen med sand og/eller jord.

D. LEKEAPPARATER

Lekeapparatene er innkjøpt av sameiet ved egenfinansiering og bidrag fra Vellet og fra kommunen.

Beising og ettersyn av lekeapparatene skjer ved vår dugnaden. Det er imidlertid viktig at foreldrene selv holder et oppsyn med apparatene og iverksetter nødvendige reparasjoner dersom dette er nødvendig. Dersom det er nødvendig med kostnads krevende tiltak må slike varsles styre før iverksettelse.

7. PRAKTISKE OPPLYSNINGER

7.1 AVFALLSHÅNDTERING

A. SØPPELTØMMING

Søppeltømming skjer i regi av Asker kommune hver mandag morgen. Det er anledning til å kjøpe ekstra blå søppelsekker på servicetorget i kommunen, bensinstasjoner eller på Yggeset for **kr 25,-**. For at søppelbilen skal ta disse med må de settes ved siden av søppelkassen.

B. PAPIR- /PLASTAVFALL

Papir-/plastavfall samles inn spesielt i tildelte sekker. Papir i oransje sekker, og plast i gjennomsiktige plastsekker. Avfallet hentes hver tredje torsdag. Posene settes ved søppelkassen.

C. HAGEAVFALL

Sameiet leier en container til hageavfall som settes på fellesarealet utenfor 50A. Containeren settes ut i mai og tas inn i oktober, og tømmes ved behov.

Containeren skal kun benyttes til hageavfall.

I tillegg setter Vellet ut containere vår og høst for hageavfall.

D. SØPPELFYLLING

Det finnes flere avfallsplasser i omegn. Den nærmeste - Yggeset - ligger på veien mellom Heggedal og Vollen.

7.2 HUSFARGE

Endring av husfarge krever godkjenning av bygningsrådet i Asker kommune og skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere.

Ved endring av husfarge skal samtlige enheter i rekken ha samme farge.

7.3 STIGER

På den ene garasjens ende vegg henger en stige som tilhører sameiet og kan benyttes av den enkelte sameier.

7.4 LEDNINGER

A. RØRLEDNINGER

Hvor rørledninger ligger nedgravd fremgår av **bilag 4**.

B. STRØMLEDNINGER

Hvor strømledninger ligger nedgravd fremgår av **bilag 5**

C. TV-KABEL

Hvor TV-kablene ligger nedgravd fremgår av **bilag 6**.

D. TELEFONLEDNINGER

Hvor telefonledningene ligger nedgravd må innhentes fra kommunen ved behov.

7.5 TEKNISKE SPESIFIKASJONER

Av tekniske innretninger finnes:

- Varmekabel fra kum hos 54b til grøft motsatt side for å ta unna dremsvann.
- Det finnes en fotocelle på hver garasjerekke som styrer lyset på den respektive rekke. Garasjen på innsiden av fotocellen har en bryter - denne må alltid stå på for at lyset skal slå inn.
- Fotocelle for lys på gangveiene er montert på endeveggen på garasjen ved bommen.
- Sikringsskapet for garasjene finnes på enden av garasjerekken som ligger mot rød rekke enden mot Skytterveien, nøkkel skal til enhver tid finnes hos formann eller kasserer.
- Pumpe kum for kloakk finnes under terrasse på forsiden av 52A

8. SOSIALE TILTAK

8.1 17. MAI

Hver 17. mai arrangeres leker for barna med familiesamling med kaffe og kaker på sameiets fellesareal.

8.2 SOMMERFEST

Siste lørdag før St. Hans eller 1. lørdag etter skolestart arrangeres fest for sameiet med langbord og grilling ut i de sene nattetimer.

STADFESTET DEN 3. juli 1975

ASKER
REGULERINGSVESEN

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

01734 - 4.8.75

Etter fullmakt

Oscar Miljøveig-Olsen

Reguleringsbestemmelser for del av nedre Aleiker,
gnr. 55, bnr. 134.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være maks. 1 og 2 etasjer som påført planen og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter.

§ 3.

Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering bestemmer anderledes.

§ 4.

Garasjene og parkeringsplassene for bebyggelsen må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen minimum 2,0 plasser pr. familieleilighet og 1,0 plass pr. småleiligheter, herav min. halvparten i garasjer/carporter. Hensettelse/parkering av kjøretøyer, herunder campingvogner, er ikke tillatt innen reguleringsområdet forevrig.

§ 5.

Tracéer for atkomstveier er fastlagt i reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

Kjøreatkomst til parkeringsplassen skal skje direkte fra Ridderkleiva, ikke fra områdets interne veinett som forutsettes kun nytt for gangsti og for nødvendig biltransport til boligene.

§ 6.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Eventuell innhegning av tomten må skje ved hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke, unntatt mot offentlig vei. For vertikaldelt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

§ 9.

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31.

§ 11.

I fellesområdet kan plasseres lekeinnretninger m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført mindre bygg som har naturlig tilknytning til fellesområdet, f.eks. parktantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 12.

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjennelse.

I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer,

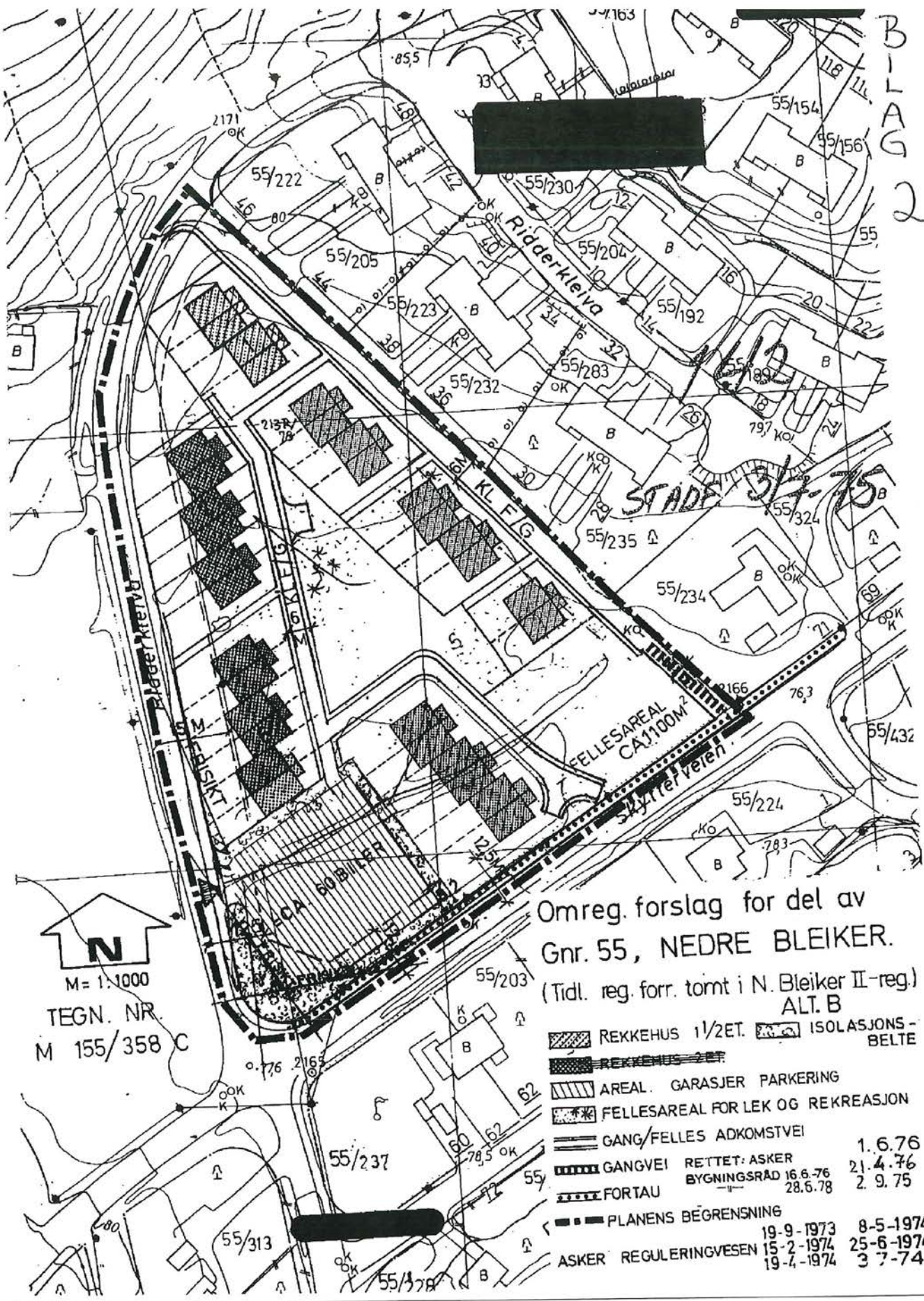
jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 - videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesområdene - jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.

§ 13.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 14.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



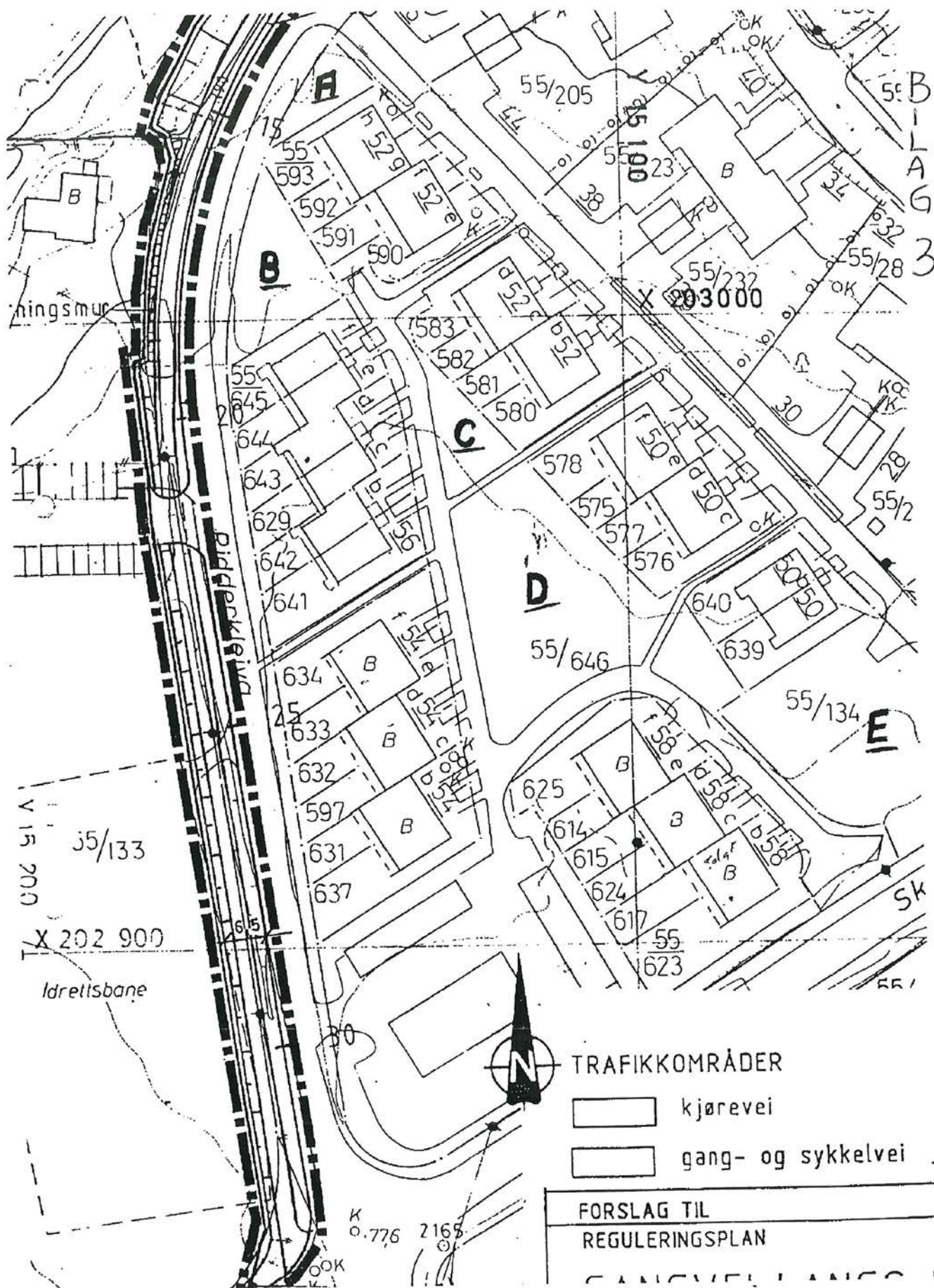
B
L
A
G
2

STADE 3/7-75

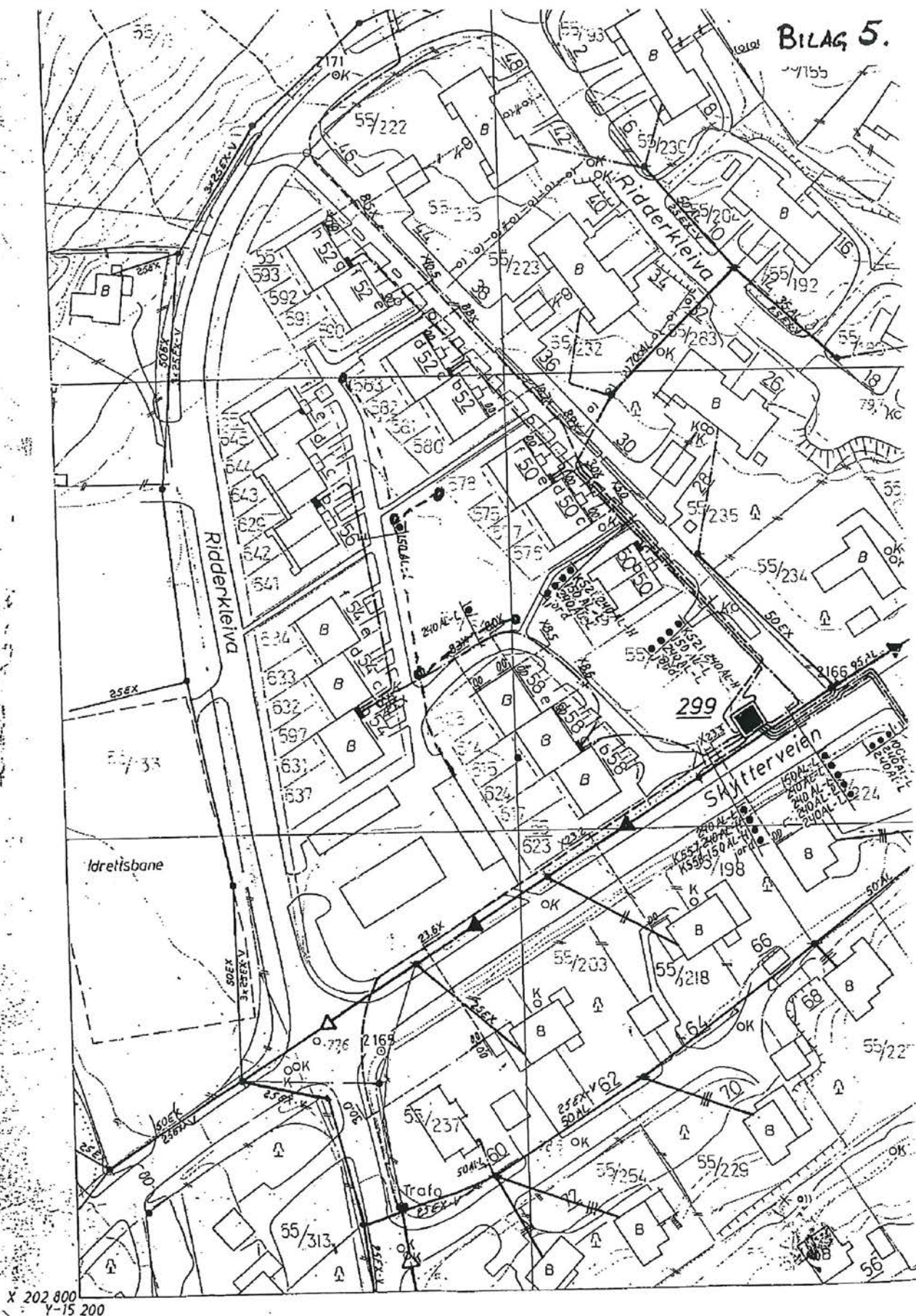
N
M = 1:1000
TEGN. NR.
M 155/358 C

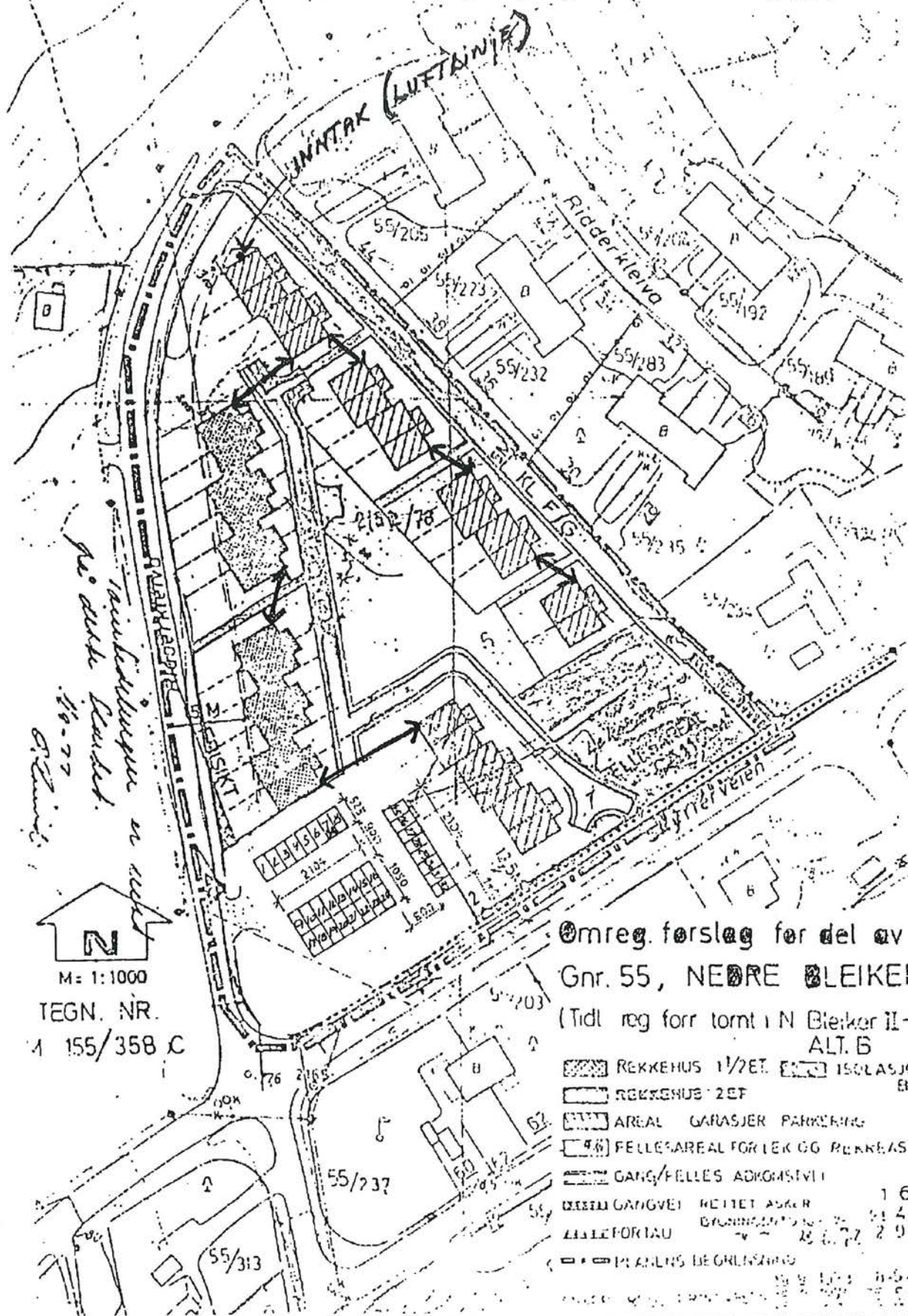
Omreg. forslag for del av
Gnr. 55, NEDRE BLEIKER.
(Tidl. reg. forr. tomt i N. Bleiker II-reg.)
ALT. B

- REKKEHUS 1/2ET. ISOLASJONS-BELTE
- REKKEHUS 2ET.
- AREAL. GARASJER PARKERING
- FELLESAREAL FOR LEK OG REKREASJON
- GANG/FELLES ADKOMSTVEI
- GANGVEI RETTET: ASKER 1.6.76
- BYGNINGSRÅD 16.6.76 21.4.76
- FORTAU 28.6.78 2.9.75
- PLANENS BÆGRENSNING
- ASKER REGULERINGVESEN 19.9-1973 8-5-1974
- 15-2-1974 25-6-1974
- 19-7-1974 3.7-74



Bilag 5.

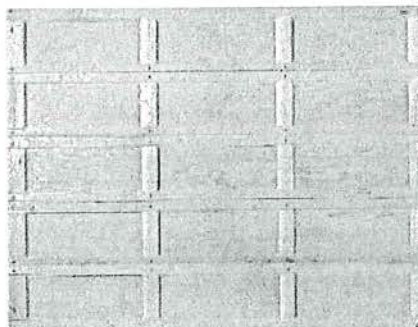




GARASJEPORTER

Det er flere som har hatt ønske om å bytte eksisterende garasjeport til en leddport med automatisk portåpner.

Styret har nå innhentet flere tilbud, og etter en vurdering har vi besluttet at de som evt. er interessert i å bytte port må bytte til: Dombås leddport fra produsent Giax i gran med furu kryssfiner.



Mål lysåpning: B: 240/250/260 cm.
H: 200/210/240/250 cm.

Porten kan bestilles hos Sem Bruk, henvendelse Petter Iversen, tlf 951 98 150 eller tilbudsnr. 609018. Styret ønsker at det bestilles ubehandlet eller grunnet port alt. 1 eller alt. 2 - porten bør beises her så vi får samme farge på alle portene våre. Kopi av tilbudet kan sees på baksiden.

Før evt. bestilling er det veldig viktig at lysåpningen på porten måles, Petter Iversen kan evt. kontaktes, han har sagt seg villig til å komme og måle for oss. Før han utarbeidet tilbudet var han her på befaring, og så da at ikke alle porter har samme størrelse.

Ved skifte til leddport vil vi faktisk få "større" åpning, skinnene som drar porten opp blir stående lenger inn enn dagens løsning. Porten vil også gå rettere innover.

Ved skifte av port skal den anbefalte port fra styret velges.

Det vil kanskje faktisk være en motivasjonsfaktor for enkelte - det vil jo være lettere å parkere bilen i garasjen - hvor den jo etter våre bestemmelser skal stå.

Mvh,
Styret

Asker 12. april 2008

T I L B U D

Kunde: 10002 - 1

SAMMET RIDDERKLEIVA 50-50
V/ HILDE KRISTIANSEN
RIDDERKLEIVA 54B
1386 ASKER

Sam Bruk AS
Samsveien 155

1384 ASKER

Forctak: NO 976970578 MVA
Tlf/fax: 66 76 10 50 / 66 76 10 69

Mob: 90160344

Lev.måte:
LEVERAT FRA SEM

Vår ref : 52
Petter Iversen

KONTANT

Side.....: 0001
Tilbudnr.: 609018/00
Dato.....: 7.03.08
Kl.....: 10:58:40
Gyldig til 6.05.08

Varenr.	Varetekst	Antall	Enh	LT	Mva %	Pris	Rab.	Sum beløp
Tilbud-nr: 609018/00 Dato: 7.03.08								
TILBUD PÅ LEDDPORT B-231XH-195 GRAN M/ HDF Fyllinger								
ALTERNATIV 1 UBEHANDLET								
09930150	PORT UBEHANDLET B-231H-231	1,00	STK		25,00	3687,50		3687,50
ALTERNATIV 2 FERDIG GRUNNET								
09930150	LEDDPORT 231X195 FERDIG GRUNNET	1,00	STK		25,00	4875,00		4875,00
ALTERNATIV 3 FERDIG BEHANDLET HVIT								
09930150	LEDDPORT FERDIG MALT HVIT 231X195	1,00	STK		25,00	5125,00		5125,00
09930150	LIFTMASTER LM 60 M/2 STK SENDERE TREKKRAFT 80 KG PORTHØYDE INNTIL 230CM	1,00	STK		25,00	1533,33		1533,33
LEVERINGSTID FRA BESTILLING ER 3-4 UKER								
HÅPER TILBUDET ER ETTER DERES ØNSKE OG SER FRAM TIL OG HØRE FRA DEM								
MVH PETTER IVERSEN TLF 95198150								
Netto sum eks. mva.								15220,83
+ mva.								3805,21
Brutto sum inkl. mva.								19026,04

Asker 12. april 2008

REFERAT ÅRSMØTE VÅREN 2025 I SAMEIET RIDDERKLEIVA 50-58

Til stede: Halfsn 56B, Andreas 54 A, Beate 56C, Rene 50E, Bente 52H, Søren 50A, Kristin 58C, Terje 54B, Martin 58F, Ole 54D, Petter 50C, Pernilla 54 E, Tom 56A, Solveig 58A, Yvonne 52A.

Styret: Viktoria 52F, Claes 50B og Tor 56D.

Referent: Yvonne 52B

Valgt for å signere referat:

1. Godkjenning av styrets årsberetning for 2024 (vedlegg).

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskapet for 2024 (vedlegg).

Godkjent

3. Valg av styre. Tor Flugstad har ett år igjen av toårsperioden. De tre øvrige styremedlemmene er på valg i år. Vi ber alle vurdere om dere kan tenke dere å stille til valg. Det er nyttig å ha med et bredt utvalg av beboere i styret, så vi oppfordrer både dere som har bodd her en stund, og dere som er relativt nye, til å stille til valg. Spør en av oss i styret om dere lurer på noe om styrearbeidet.

Andreas Vollheim, Beate T. Dessington og Bente Alvær er valgt inn som nye medlemmer i styret.

4. Styret satte i gang et arbeid med å vurdere oppgradering av informasjonsskriv og vedtekter. Styret har ikke fått prioritert dette, men arbeidet fortsetter. Andreas kan fremdeles holde i arbeidet, og samarbeider med Solveig og Cecilie.

Ingen kommentarer til dette punktet

5. Parkering foran bolig. Parkering foran boligene er i strid med reguleringsplanen for området. Videre innebærer dette for de fleste boligene at parkering skjer delvis på sameiets eiendom. På referatet fra årsmøtet i 2019 framgår det at "54A og 54B har anledning til å stille biler opp foran egne boliger for å avlaste parkeringsplassen" Videre framgår det at "Dette er ikke en permanent avgjørelse og skal tas opp på fremtidige årsmøter med jevne mellomrom". I tråd med den tidligere beslutningen tar vi dette opp igjen nå som et punkt på årsmøtet. Vi tar en avstemning på sameiets videre holdning. Enkel skriftlig stemming med ja/nei/blank. Styret eller sameiet har ikke anledning til å formelt godta parkering i strid med reguleringsplanen, og det vi

stemmer over er om sameiet skal (fortsette med å) se gjennom fingrene med parkeringen foran de to boligene.

Styret/sameiet har ikke myndighet til å fatte noe vedtak om parkering foran bolig, og viser derfor til reguleringsplan og gis en oppfordring til å minimere både kjøring og parkering, men også ha forståelse for personers behov for kjøring på sameiets interne veier.

6. Gjennomgang av vedlikeholdsplanen, et arbeid som ble startet til forrige årsmøte.
Ingen innsigelser til vedlikeholdsplan.
7. Garasjerenovering. Etter vurdering av styret og ulike henvendelser, vurderer styret at det er behov for gjennomgang av stand av garasjen med eventuelt vedlikehold. Styret har vært i kontakt med takstfirma, men det viser seg svært dyrt å få en fullstendig tilstandsrapport. Styret vil derfor vurdere å heller kontakte et firma for å få en vurdering/tilbud på nødvendig vedlikehold, eventuelt om noen i sameiet har kompetanse som kan brukes. Vi diskuterer veien videre.
Sameiet besluttet at Martin, Christian og Tom tar ansvar for å undersøke hva som bør/kan gjøres på kort sikt i forhold til vedlikehold av garasjer. Arbeidet utføres på dugnad, og det avsettes 50.000,- i budsjettet til dette.
8. Løsning med TV/Internett. Nytt tilbud fra Telenor (Telenor Frihet) hvor man kan velge mellom TV/internett eller bare internett. Telenor tilbyr tre ulike prisnivåer og det mest aktuelle tilbudet (Frihet Medium) ligger på samme prisnivå som i dag. Hovedforskjellen fra dagens avtale er at hver enhet kan velge mellom TV/internett eller bare raskere internett. Et eventuelt bytte krever nye bredbåndsrutere uten ekstra kostnad.
Etter orientering og diskusjon ble det besluttet at styret forsøker å reforhandle avtalen vi har fått tilbud på, eller at denne vurderes opp mot andre tilbud. Styret kan godta foreliggende tilbud dersom ikke bedre tilbud oppnås. Ny avtale gjelder for 2 år fra mai 2025.
9. Rentokil. Vi har en avtale som kan sies opp med tre måneders varsel. Styret kjenner ikke til nylige rotteobservasjoner. Dersom avtalen sies opp nå, kan vi inngå avtale dersom det igjen skulle være utfordringer. Vi stemmer over om vi skal videreføre avtalen.
Enstemmig besluttet at avtalen sies opp. Det skal vurderes ny avtale dersom vi gjør observasjoner av rotteaktivitet.

10. Renovering av rampe ved lekestativet. Det ble invitert til, og gjennomført, et møte ved rampen tidligere i år, hvor de ble enige om å renovere rampen med samme type materiale som før, samt en estimert kostnad på ca. 15.000,-. Det stemmes om dette skal gjennomføres samt valg av prosjektleder, alternativet er å rive rampen.

Rampen skal fornyes.

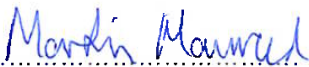
11. Bjørketrær mellom 50/52 og firemannsboliger. Styret har ikke fått prioritert dette i 2024, og vi diskuterer om disse bør fjernes.

Det ble fremmet forslag om å fjerne stammer som står igjen etter naboesameiets vandalisering av bjørkealleen. Tiltaket settes inn i vedlikeholdsplanen, men gis ikke høy prioritet.

12. Godkjenning av budsjett for 2025.

Budsjettet ble godkjent. Det avsettes ytterligere 50.000,- til kostnader for å vedlikeholde garasjer.

Øvrig informasjon som ble gitt er at dugnad vil skje 10. og 11. mai, og at det oppfordres til deltakelse og bidrag til felles 17.mai feiring på feltet.


.....
Signatur 1


.....
Signatur 2

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ridderkliwa 56 B-C-D-E-F			55	134	56-56E
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssefens vedtak		
Nybygg	Seko-mannobolig	20/5-77	dato 8/6-77 sak 25/1-77-78		
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
4/S Bastin	Klingenbergt. 7, Oslo 1				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Byggherren					
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Tommy (Ridlar Kristiansen)	Tormodsvn 3 B, Oslo 11				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. På grunn av årstiden må nødvendige arbeider
besiktes når snøen er borte.

Dette arbeid må være fullført innen 1/6-79.

Per Arald Aas.

Asker

den

25/1-79

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggesøymyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Yuse E. Ege

bygningssef

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 642	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1107 Kjøia
Veiadresse:	Ridderkleiva 56 B, gatenr 1295	Valgkrets:	4 Risenga
	1386 Asker	Kirkesogn:	1070301 Østenstad
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 56 B	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.12.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	177,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 19.06.2025	Berørt	3203/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 27.06.2025	Berørt	3203/55/83	0,0
		Berørt	3203/55/132	0,0
		Berørt	3203/55/133	0,0
		Berørt	3203/55/163	0,0
		Berørt	3203/55/193	0,0
		Berørt	3203/55/222/0/1	0,0
		Berørt	3203/55/222/0/2	0,0
		Berørt	3203/55/228	0,0
		Berørt	3203/55/311	0,0
		Berørt	3203/55/312	0,0
		Berørt	3203/55/313	0,0
		Berørt	3203/55/324	0,0
		Berørt	3203/55/325	0,0
		Berørt	3203/55/326	0,0
		Berørt	3203/55/348	0,0
		Berørt	3203/55/537	0,0
		Berørt	3203/55/556	0,0
		Berørt	3203/55/561	0,0
		Berørt	3203/55/567	0,0
		Berørt	3203/55/593	0,0
		Berørt	3203/55/597	0,0
		Berørt	3203/55/629	0,0
		Berørt	3203/55/631	0,0
		Berørt	3203/55/632	0,0
		Berørt	3203/55/633	0,0
		Berørt	3203/55/634	0,0
		Berørt	3203/55/637	0,0
		Berørt	3203/55/641	0,0
		Berørt	3203/55/642	0,0
		Berørt	3203/55/643	0,0
		Berørt	3203/55/644	0,0
		Berørt	3203/55/645	0,0
		Berørt	3203/55/646	0,0
		Berørt	3203/55/728	0,0
		Berørt	3203/55/819	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 19.06.2025	Berørt	3203/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 27.06.2025	Berørt	3203/55/45	0,0
		Berørt	3203/55/83	0,0
		Berørt	3203/55/132	0,0
		Berørt	3203/55/133	0,0
		Berørt	3203/55/134	0,0
		Berørt	3203/55/152	0,0
		Berørt	3203/55/161	0,0
		Berørt	3203/55/162	0,0
		Berørt	3203/55/163	0,0
		Berørt	3203/55/164	0,0
		Berørt	3203/55/166	0,0
		Berørt	3203/55/167	0,0
		Berørt	3203/55/168	0,0
		Berørt	3203/55/178	0,0
		Berørt	3203/55/185	0,0
		Berørt	3203/55/188	0,0
		Berørt	3203/55/191	0,0
		Berørt	3203/55/193	0,0
		Berørt	3203/55/194	0,0
		Berørt	3203/55/197	0,0
		Berørt	3203/55/198	0,0
		Berørt	3203/55/200	0,0
		Berørt	3203/55/201	0,0
		Berørt	3203/55/202	0,0
		Berørt	3203/55/203	0,0
		Berørt	3203/55/206	0,0
		Berørt	3203/55/208	0,0

			Berørt	3203/55/209	0,0
			Berørt	3203/55/210	0,0
			Berørt	3203/55/211	0,0
			Berørt	3203/55/212	0,0
			Berørt	3203/55/213	0,0
			Berørt	3203/55/214	0,0
			Berørt	3203/55/217	0,0
			Berørt	3203/55/218	0,0
			Berørt	3203/55/222/0/1	0,0
			Berørt	3203/55/222/0/2	0,0
			Berørt	3203/55/224	0,0
			Berørt	3203/55/225	0,0
			Berørt	3203/55/228	0,0
			Berørt	3203/55/231	0,0
			Berørt	3203/55/233	0,0
			Berørt	3203/55/234	0,0
			Berørt	3203/55/236	0,0
			Berørt	3203/55/237	0,0
			Berørt	3203/55/260	0,0
			Berørt	3203/55/276	0,0
			Berørt	3203/55/310	0,0
			Berørt	3203/55/311	0,0
			Berørt	3203/55/312	0,0
			Berørt	3203/55/313	0,0
			Berørt	3203/55/324	0,0
			Berørt	3203/55/325	0,0
			Berørt	3203/55/326	0,0
			Berørt	3203/55/348	0,0
			Berørt	3203/55/369	0,0
			Berørt	3203/55/373	0,0
			Berørt	3203/55/421	0,0
			Berørt	3203/55/457	0,0
			Berørt	3203/55/537	0,0
			Berørt	3203/55/556	0,0
			Berørt	3203/55/561	0,0
			Berørt	3203/55/567	0,0
			Berørt	3203/55/593	0,0
			Berørt	3203/55/597	0,0
			Berørt	3203/55/612	0,0
			Berørt	3203/55/613	0,0
			Berørt	3203/55/629	0,0
			Berørt	3203/55/631	0,0
			Berørt	3203/55/632	0,0
			Berørt	3203/55/633	0,0
			Berørt	3203/55/634	0,0
			Berørt	3203/55/637	0,0
			Berørt	3203/55/641	0,0
			Berørt	3203/55/642	0,0
			Berørt	3203/55/643	0,0
			Berørt	3203/55/644	0,0
			Berørt	3203/55/645	0,0
			Berørt	3203/55/646	0,0
			Berørt	3203/55/728	0,0
			Berørt	3203/55/819	0,0
			Berørt	3203/60/64	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/55/642	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/55/642	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.1978	Avgiver	3203/55/134	-177,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/55/642	177,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ridderkleiva 56 B	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 i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	149962409			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

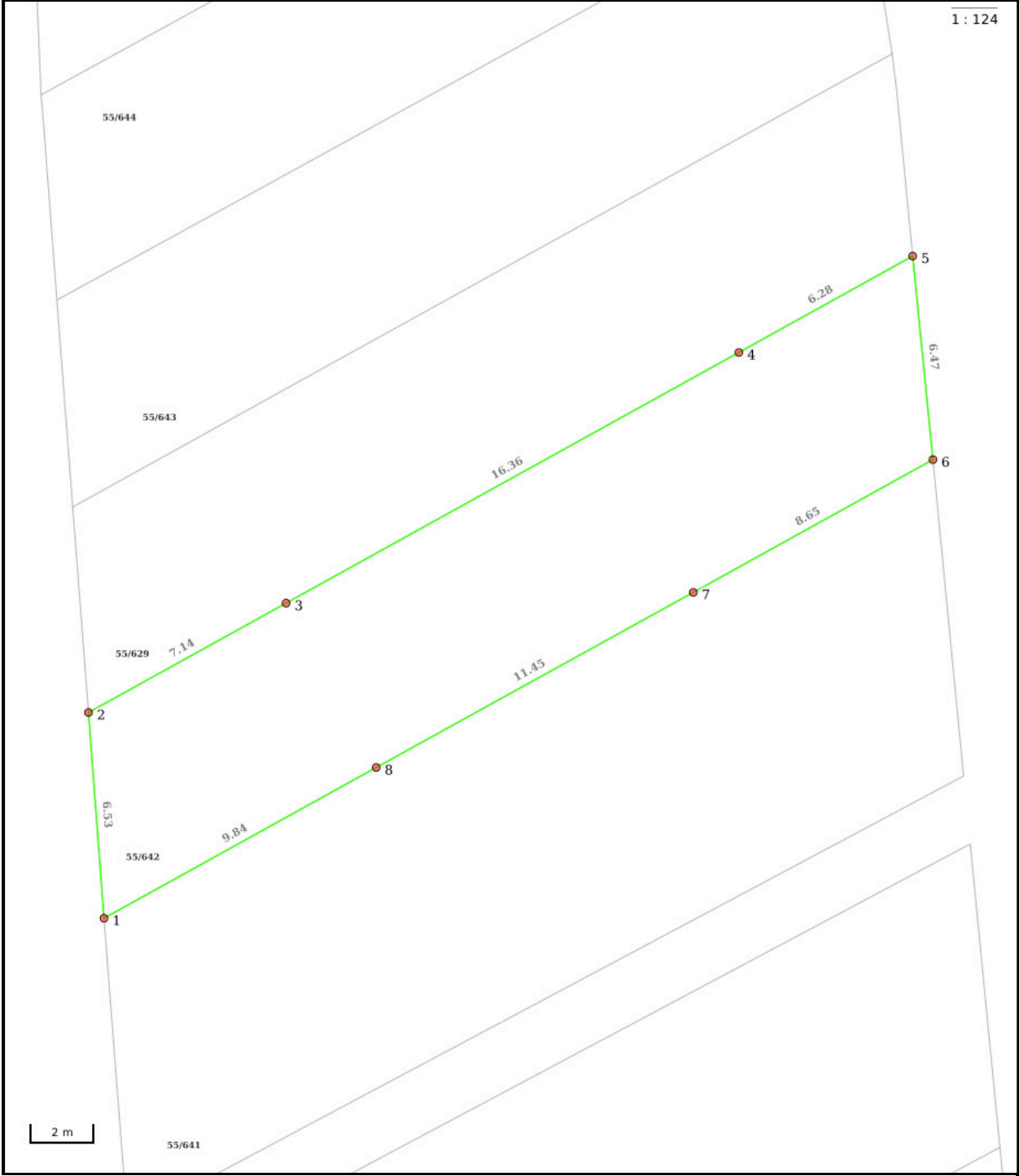
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 177,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 549,94	581 187,23	6,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 556,38	581 186,15	7,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 560,39	581 192,06	16,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 569,57	581 205,60	6,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 573,10	581 210,79	6,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 566,75	581 212,01	8,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 561,89	581 204,85	11,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 555,47	581 195,37	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	642	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ridderkleiva 56B, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdattert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 177 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 177 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 177 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for Asker sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220142
Navn	Omreg. Nedre Bleiker
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/345/142_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 177 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	642	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ridderkleiva 56B, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 681,04 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	5 358,00 kr
Vann	5 379,90 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 10.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	55	Bnr:	642	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ridderkleiva 56B, 1386 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no		Dato: 10.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	55	Bnr:	642	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ridderkleiva 56B, 1386 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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

142

Stadfestet den 3. juli 1975

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Örjan Miljeteig-Olssen

(sign.)

Reguleringsbestemmelser for del av Nedre Bleiker, gnr. 55, bnr. 134.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsens skal være maks. 1 og 2 etasjer som påført planen og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter.

§ 3.

Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering bestemmer annerledes.

§ 4.

Garasjene og parkeringsplassene for bebyggelsen må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen minimum 2,0 plasser pr. familieleilighet og 1,0 plass pr. småleiligheter, herav min. halvparten i garasjer/carporter.

Hensettelse/parkering av kjøretøyer, herunder campingvogner er ikke tillatt innen reguleringsområdet for øvrig.

§ 5.

Traseer for atkomstveier er fastlagt i reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.

Kjøreadkomst til parkeringsplassen skal skje direkte fra Ridderkleiva, ikke fra områdets interne veinett som forutsettes kun nyttet som gangsti og for nødvendig biltransport til boligene.

§ 6.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Eventuell innhegning av tomten må skje ved hekk eller buskplanting. Gjerde tillates ikke, unntatt mot offentlig vei.

For vertikaldelt bebyggelse tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag i den felles delelinje.

§ 9.

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene og etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 10.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31. Veilovens §§ 29 og 31.

§ 11.

I fellesområdet kan plasseres lekeinnretninger m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført mindre bygg som har naturlig tilknytning til fellesområdet, f.eks. parkantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 12.

For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan til bygningsrådets godkjenning. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealet i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 – videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesområdene – jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.

§ 13.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 14.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

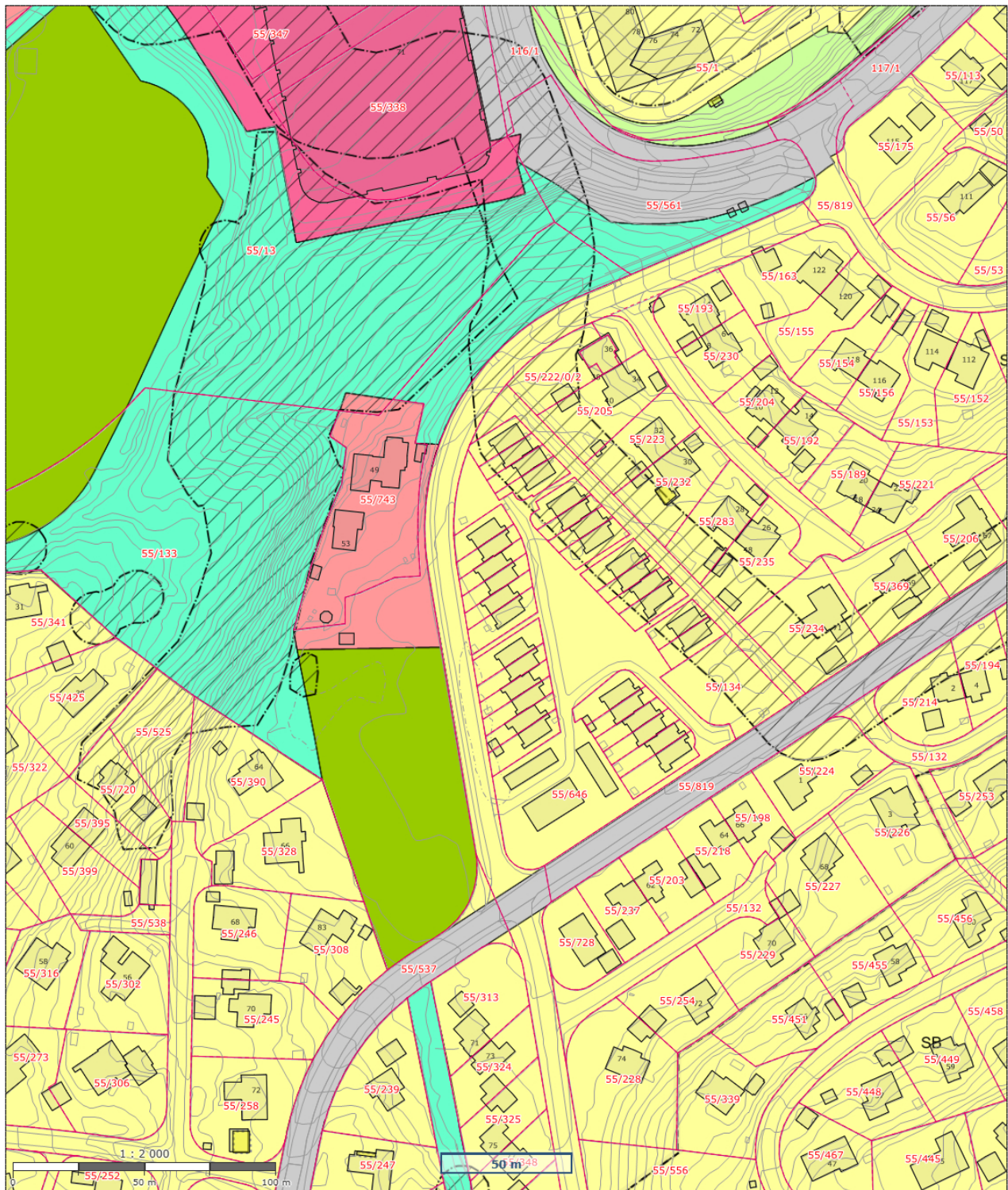
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Almennyttig barnehage
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Anlegg for idrett og sport
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

-  Grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N
		Målestokk: 1:2000 Dato: 11/9-2025 Format A4

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

Kommuneplan - Arealformål



Generell påskrift - Linje



Planområde kommuneplan



KpArealGrense



KpAngittHensynGrense



KpBestemmelseGrense



1122 - Hovedveg - vertikalnivå 1 (framtidig)



KpAngittHensynSone



KpBestemmelseOmråde



1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)



1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)



1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)



1400 - Idrettsanlegg - (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

Matrikkelnummer



Matrikkelnummer



MatrikelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak



Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon



Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Informasjon - Juridiske linjer



Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense



Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon



Bygning

Informasjon og plandokumenter



Endelig vedtatt plan

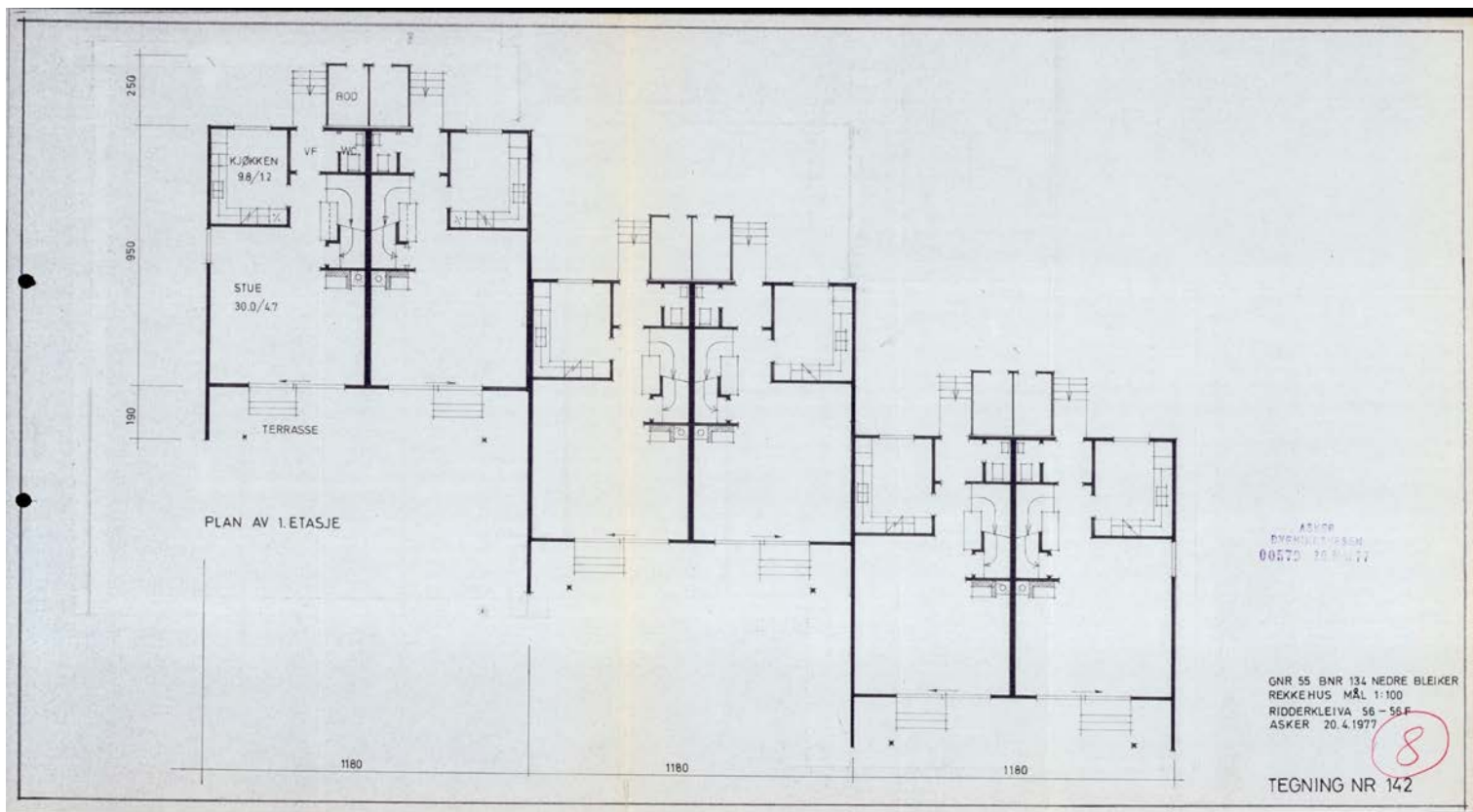
Bakgrunnskart kommuneplan WMS

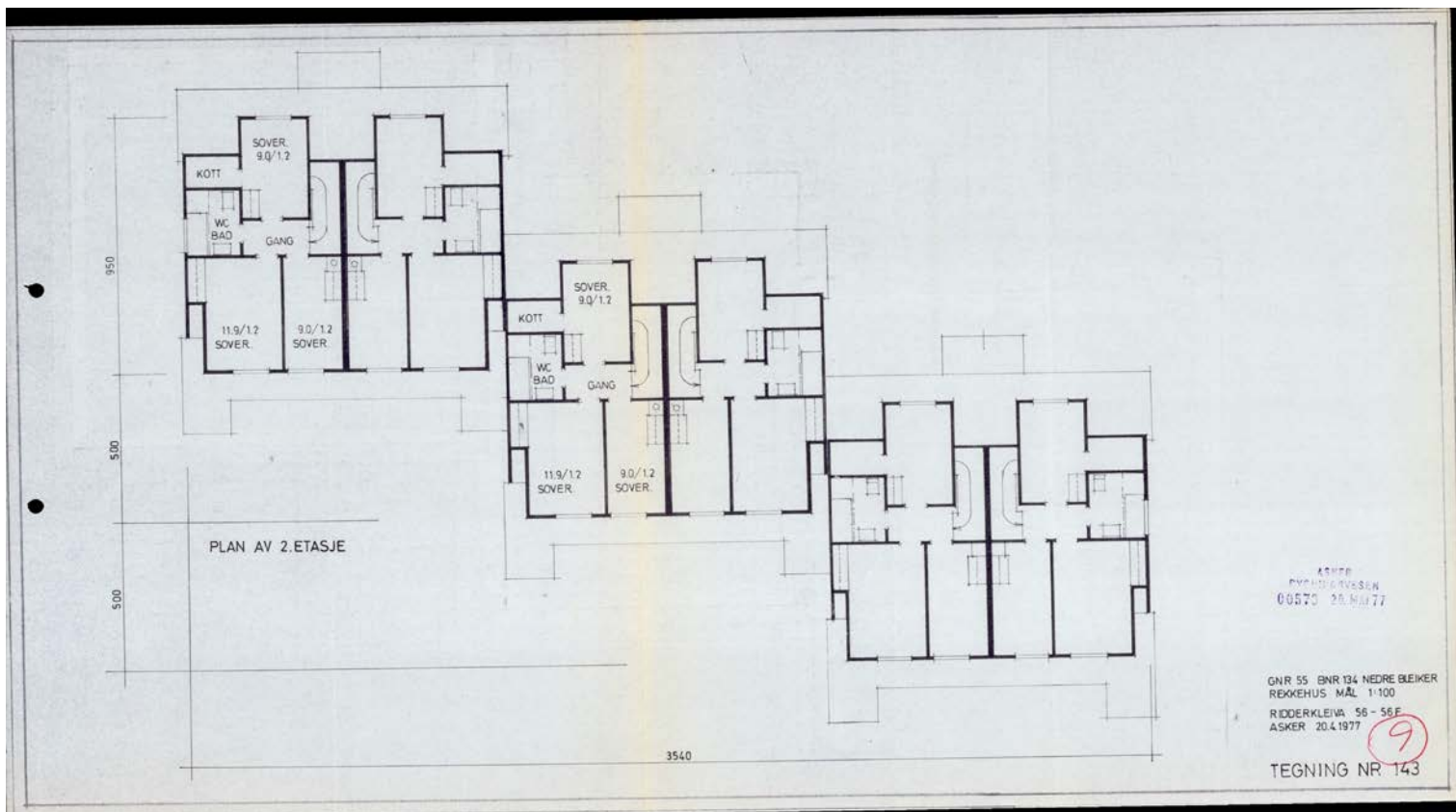
Kommunegrense

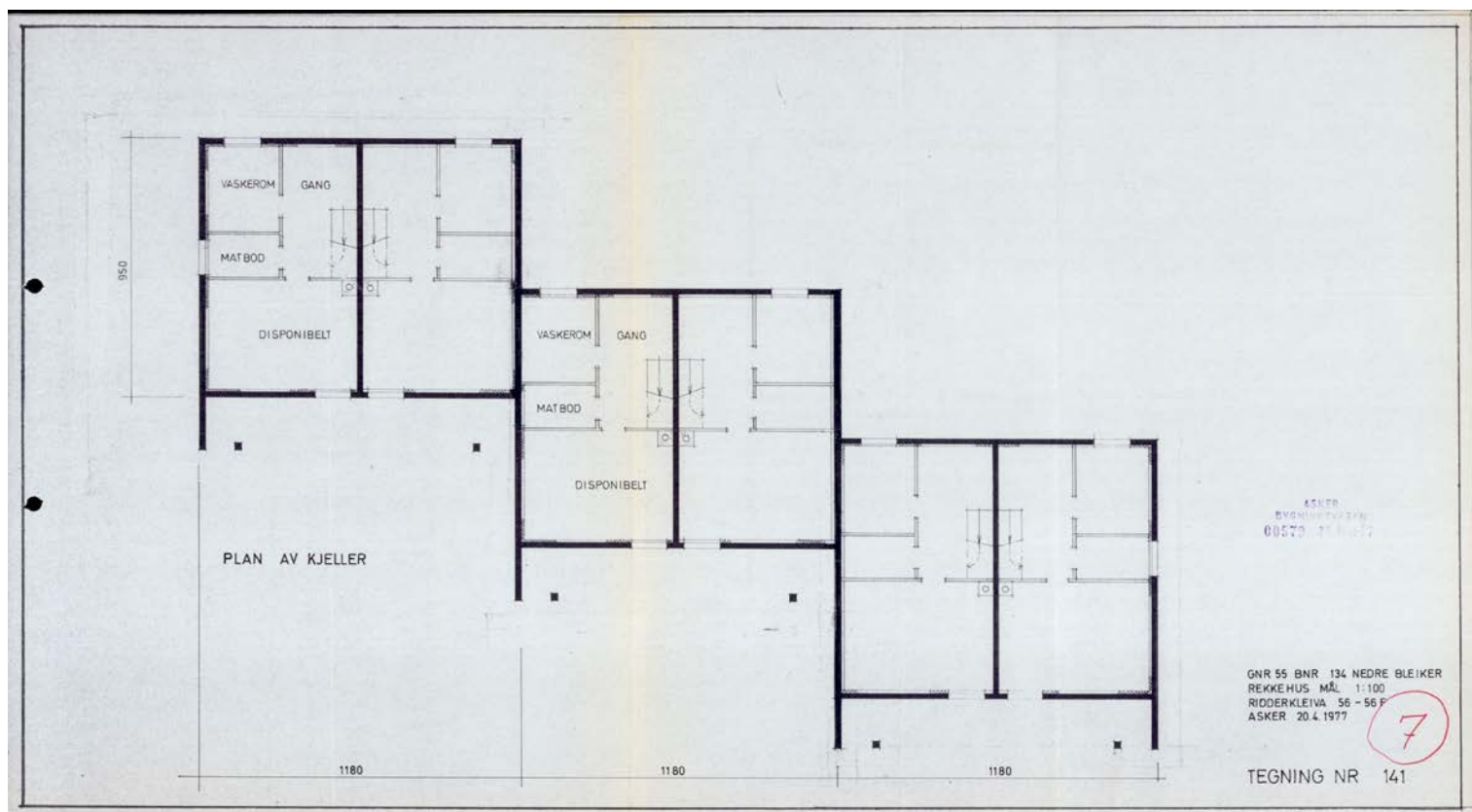
Kommuneplan - Sikringssoner

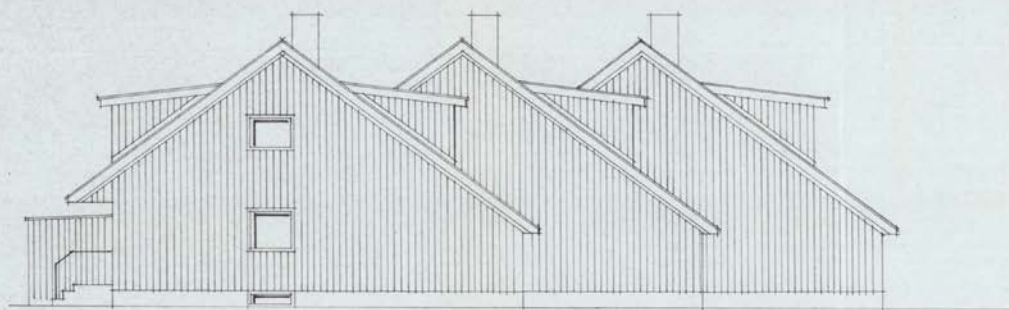
Kommuneplan - Hensynssoner

Kommuneplan - Bestemmelsesområder









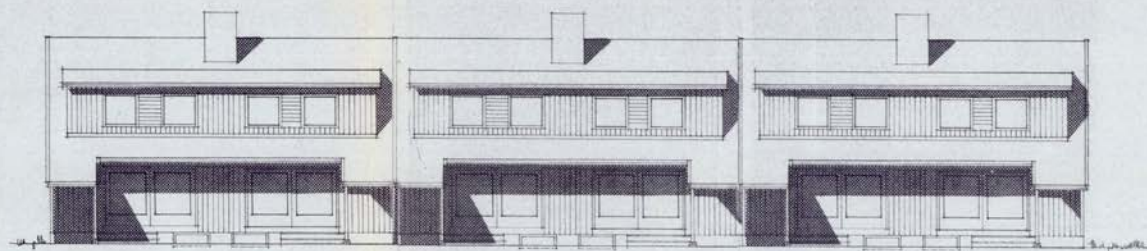
FASADE MOT NORDVEST

ASKER
BYGNINGSFESTEN
00573 20.4.1977

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 56-56F
ASKER 20.4.1977

TEGNING NR 148

6



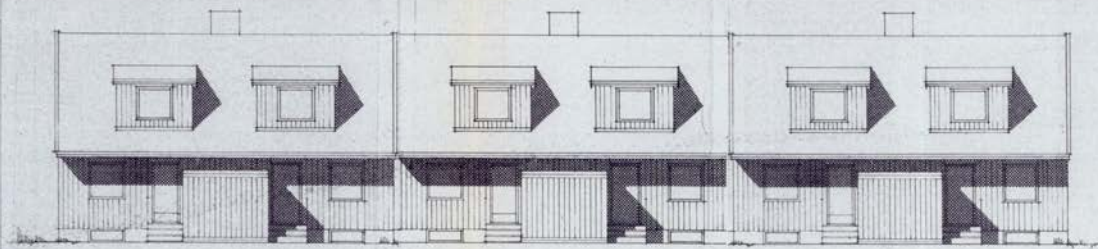
FASADE MOT SYDVEST

ASKER
FREDRIK GJESSEN
09.07.20.1977

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 56 - 56 F
ASKER 20.4.1977

5

TEGNING NR 147

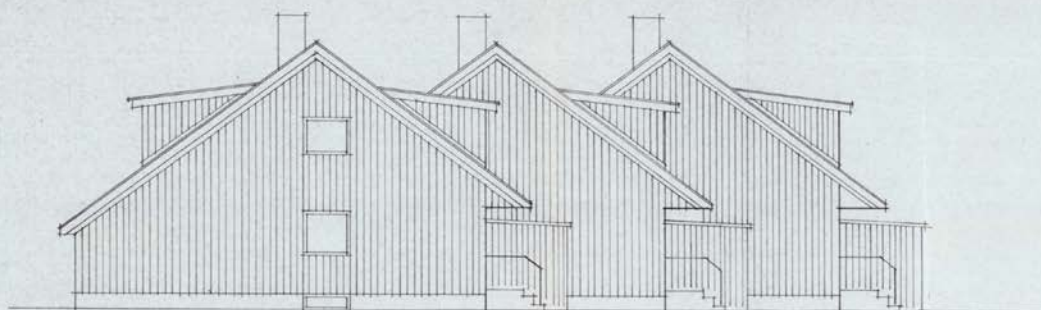


FASADE MOT NORDØST

ASKER
BYGNINGSVESEN
08570 30.04.77

QNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 56 - 56 F
ASKER 20.4.1977

TEGNING NR 145



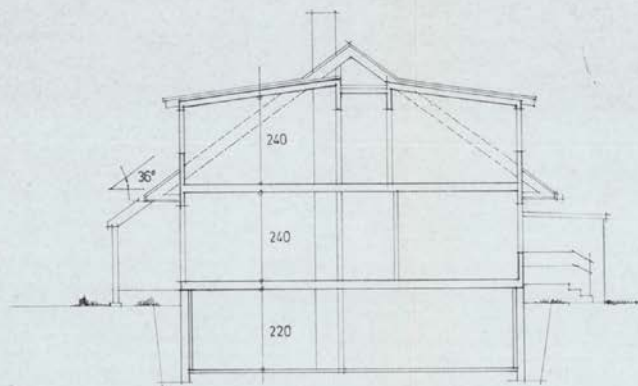
FASADE MOT SYDØST

ASKER
BYGNINGSVERN
00575 20.4.1977

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKE HUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 56-56 F
ASKER 20.4.1977

TEGNING NR 146

3



SNITT

2

ASKER
BYGNINGSVESEN
00570 20.4.1977

GNR 55 BNR 134 NEDRE BLEIKER
REKKEHUS MÅL 1:100
RIDDERKLEIVA 56-56F
ASKER 20.4.1977

TEGNING NR 144

TEGNINGSLISTE

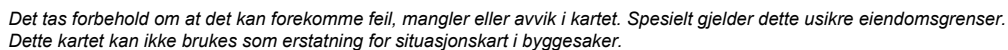
G.nr. 55 B.nr. 134

Nr	Innlevert	Utgått	Nr	Innlevert	Utgått
1	Sit. kart		28		
2	Fasader		29		
3	— " —		30		
4	— " —		31		
5	— " —		32		
6	— " —		33		
7	Plan kjeller		34		
8	" 1. et.		35		
9	" 2. et.		36		
10			37		
11			38		
12			39		
13			40		
14			41		
15			42		
16			43		
17			44		



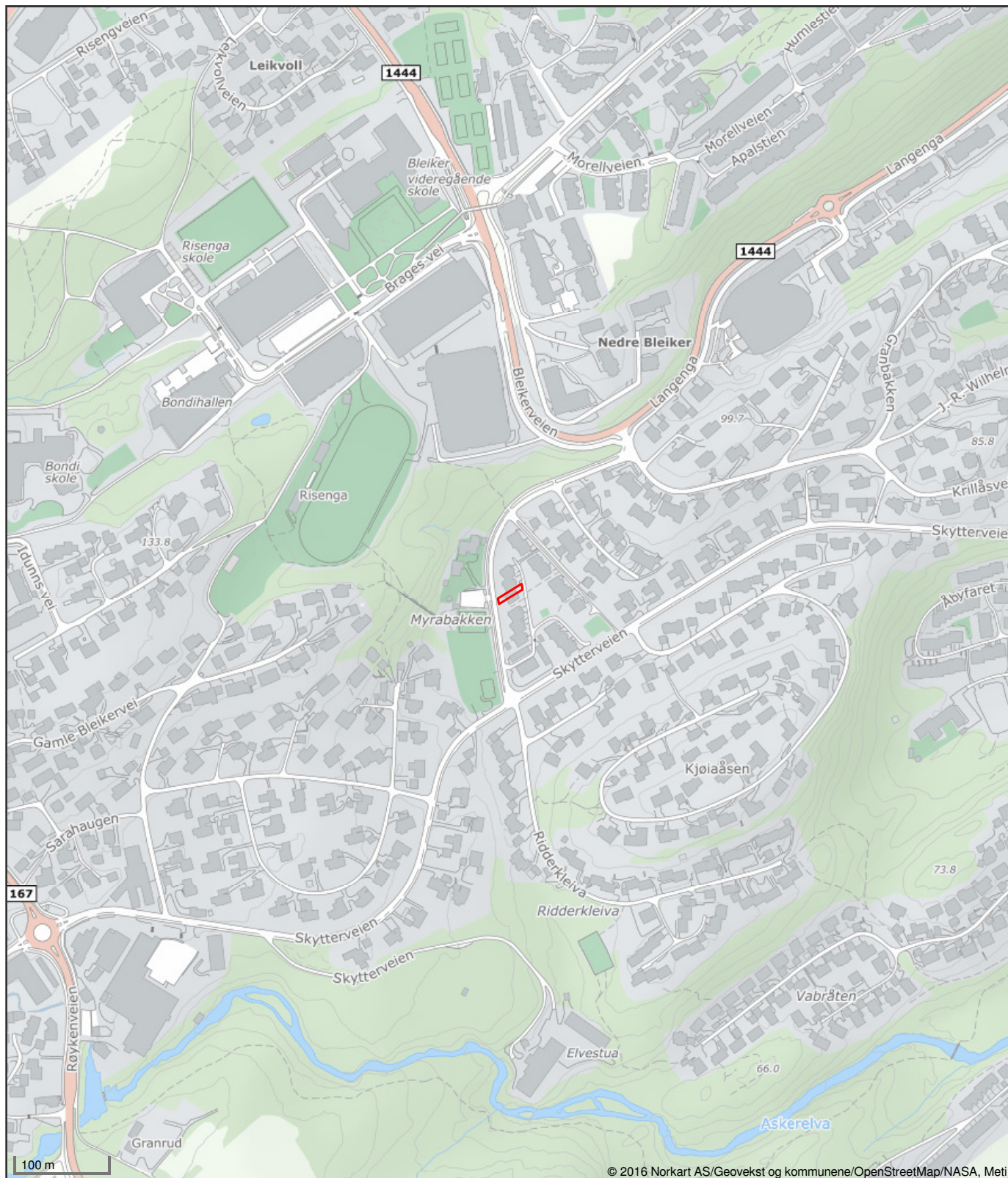


Eiendom: 55/642
Adresse: Ridderkleiva 56B
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1000





Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/642//



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.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 55/642//



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 642 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

10.09.2025 kl. 12.56

Oppdatert per

10.09.2025 kl. 12.55

Adresse(r) :

Gateadresse: **Ridderkleiva 56 B**

Gatenr: **1295**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1386 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/1068250-1/200 04.12.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOLTE GURI ODDRUN LØKKEN
FØDT: 06.05.1982 IDEELL: 1/2
HOLTE HALFDAN LØKKEN
FØDT: 16.10.1983 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

991028-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 134 IDEELL: 1/32

991065-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 646 IDEELL: 1/32

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1056234-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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:

2025/955820-1/200 18.08.2025 **PANTEDOKUMENT**
08:47

Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1056234-1/200 06.09.2025 **PANTEDOKUMENT**
14:22

Beløp: NOK 9 600 000
Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1056234-2/200 06.09.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
14:22
Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1978/990377-1/100 08.12.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 55
BNR: 134

2020/1724593-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 55 BNR: 642

2024/94657-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 642

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivarettatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivarettatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivarettatt.

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

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

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

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

14.3.2 Utnyttelse

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

14.3.3 Høyder

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

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

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

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

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

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

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

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

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

14.5.1 Boenheter¹

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

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

14.5.2 Utnyttelse

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

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

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

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nøvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

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

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

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

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

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

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

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

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

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

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

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

16.4.1 Næringsformål NA1

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

16.4.2 Næringsformål NA2

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

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

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

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

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

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

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

16.5.2 Byggeformål ATA2

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

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

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

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

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

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

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

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

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

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

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

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

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

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

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

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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 utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

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

d. Uteoppholdsareal

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

e. Parkering

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

f. Høyder

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

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

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

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

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

18.3.3 Bruksendring

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

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

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

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

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

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFR Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

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

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

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

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

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

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

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

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

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

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

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

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

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

- 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 Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

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

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

21.2.1 Veitunell

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

21.2.2 Jernbanetunnel

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

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

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

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

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

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

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

21.5.1 Faresone H370_1

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

21.5.2 Faresone H370_2

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

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

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

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

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

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

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ridderkleiva 56B
1386 ASKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre