



**aktiv.**

Ånnerudskogen 38, 1383 ASKER

**Kommer for salg! Tiltalende,  
oppgradert og innbydende  
enebolig med gode solforhold.  
Utleieleilighet & kort vei til Asker**



Eiendomsmegler / Partner

## Håkon Dybvad

**Mobil** 976 90 852

**E-post** hakon.dybvad@aktiv.no

### Aktiv Asker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 301 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 301 390,-  
**Selger:** Geir Scott Janssen  
Mariann Sørholt Janssen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 202/241 kvm  
**Tomtstr.:** 1034.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8, bnr. 116  
Gnr. 8, bnr. 197  
**Oppdragsnr.:** 1110250212

# Kommer for salg! Tiltalende, oppgradert og innbydende enebolig med gode solforhold.

Kommer for salg - Oppgradert og tiltalende familiebolig beliggende på en flott hjørnetomt med gode solforhold og kveldssol.

Eiendommen strekker seg over tre etasjer og har gjennomtenkt planløsning med lyse og romslige oppholdsarealer samt praktiske løsninger. Boligen byr på utleiedel i underetasjen med egen inngang. Stor og solrik hage med terrasse gir gode uteplasser med skjermet innsyn.

Høydepunkter:

- Oppgradert og stor enebolig
- Hjørnetomt med kveldssol
- Utleieleilighet
- Rolig og barnevennlig beliggenhet
- Kort vei til skoler, inkludert Asker International School og barnehager
- Kort vei til Asker sentrum
- Andel i realsameie med kort vei til Hogstadvannet
- Bredt spekter av fritids- og friluftstilbud

Ta kontakt for å bli holdt oppdatert!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Egenerklæring .....     | 64  |
| Nabolagsprofil .....    | 74  |
| Budskjema .....         | 172 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 202 m<sup>2</sup>

BRA - e: 39 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 241 m<sup>2</sup>

TBA: 78 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Bad sokkelleilighet, stue, kjøkken sokkelleilighet, soverom, soverom 2, entré

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Kontor, kjøkken 1.etasje, stue, toalettrom, entré, spisestue

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Bad loftetasjen, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

Underetasje

6 m<sup>2</sup>

1. etasje

72 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Tidligere garasje som nå er bod

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige iht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner iht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1034.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Flott og stor hjørnetomt med kveldssol. Tomten er pent opparbeidet med plen, frukttrær og variert beplantning, samt granittmur, støpt platting og skiferbelagt utvendig trapp. Eiendommen har to terrasser med spilerekkverk. Tomten har andel i realsameie med videre adkomst til Hogstadvannet.

### **Beliggenhet**

Ånnerudskogen 38 har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til Asker sentrum, samtidig som området oppleves rolig og tilbaketrukket. Her bor man i et veletablert boligområde med god kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til naturen.

Asker sentrum nås på ca. 20 minutters gange og byr på et bredt servicetilbud med butikker, restauranter, kaféer, kino, bibliotek, kulturhus og treningssentre. Trekanten kjøpesenter ligger sentralt i sentrum og er under omfattende oppgradering. I 2025 åpnet mathallen på over 1 000 kvm med flere serveringssteder, samtidig som fellesarealer og butikker moderniseres.

Kommunikasjon og hverdagsfunksjoner

Dagligvarebutikk finnes innen kort avstand. Området har god dekning av barnehager og skoler, og eiendommen sokner til Drengsrud barneskole og Solvang ungdomsskole. Den internasjonale skolen på Drengsrud ligger også i nærområdet.

Natur, friluftsliv og aktiviteter

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Vestmarka ligger i gangavstand med et omfattende nett av turstier, lysløyper og preparerte skiløyper vinterstid. Hogstadvannet og Finnsrudvannet er lett tilgjengelige og populære for både bading og turer. Kort vei også til Semsvannet hvor det er det anlagt turvei som egner seg for gange og sykkel.

I nærområdet finnes også et bredt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter, blant annet Asker golfbane, Føyka idrettsanlegg, svømmehall, tennisbaner, fotballbaner, ishall og alpinanlegg. Leangbukta med båthavn og Hvalstrand bad med sandstrand og gressletter ligger en kjøretur unna. For organiserte aktiviteter finnes et godt tilbud av lag og foreninger for alle aldersgrupper.

#### Bomiljø

Nabolaget er etablert og variert, med beboere i alle aldre. Området oppleves stille og lite trafikkert, samtidig som man har enkel tilgang til både sentrum og marka. Eiendommen har en romslig hage med lite innsyn, som gir gode muligheter for privat uteopphold.

#### Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Drengsrud barneskole og Solvang ungdomsskole. Asker International School ligger også i nærområdet. Det er flere barnehager i kort avstand fra boligen, bl.a.: Ånnerudtoppen barnehage, Ånnerud barnehus og Føyka barnehage Ånnerudveien.

#### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Ånnerudjordet med linje 291, ca. 6 minutter fra boligen. Asker stasjon ligger ca. 20 minutters gange fra boligen, som er et kollektivt knutepunkt. Tog i retning Oslo bruker ca. 18 min til Nationaltheatret. Det er også tog i retning Drammen. I tillegg er det bussentral på Asker stasjon. Fra stasjonen går det flytog, flybusser, ekspressbusser, regiontog og lokaltog.

#### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

#### Type tekst

Eierskifterapport

## Byggemåte

Enebolig med sokkelleilighet oppført med grunnmur i betong. Vegger i trekonstruksjon med liggende og stående kledning. Saltak tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takomlegging ble utført i 2006. Faktura/tilbud er fremvist.

Nedløp, renner og beslag er av plastbelagt stål. Vegger i trekonstruksjon fra byggeår. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man ofte festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av vindsperre i form av asfaltapp eller asfalttrefiberplater. Det er lufting mellom overliggere. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. (Kun mindre deler av konstruksjonen er synlig på kaldloftet.) Det er gangbart gulv på deler av kaldloftet. Kneloftet er platekledd uten synlig konstruksjon, og det er lagret en del personlige eiendeler som hindrer noe av inspeksjonen. Inspeksjon av bygningsdelen dette punktet omfatter, er kun utført på tilgjengelige steder.

Det gjøres oppmerksom på at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Loftsetasjen og 1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass, byttet i 2024. Ett vindu er fra 2017.

1. etasje har malt hovedytterdør med glassdetalj. Elektronisk dørlås.

Sokkelleilighet har malt ytterdør med cotswold glass. Terrassedør byttet i 2024.

1. Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon mot nord.

2. Veranda med støpt dekke over bod mot nord/øst.

3. Veranda delvis på bakkeplan med støpte pilarer/ delvis understøttelser med treklosser mot grunn mot vest.

4. Åpent terrasseareal med betongheller mot sør.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger

vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Skadebeskrivelse 12.12.2018 (Se også boligmappa.no for flere detaljer):

M-TEK AS ble rekvirert da sluk på bad i 2.etg. lekker. Badet som ble bygget i 2011, og som er på 16m<sup>2</sup>, er belagt med fliser. Badet inneholder vaskemaskin, tørketrommel, servant, innebygget toalett, steamdusj. Det ligger et Serres sluk under steam dusj. Dette ligger ca 5 cm under fliser. Dette er et sluk med klemring som trykkes ned i sluk for å feste mansjett til sluk. Klemringen har en tendens til å løsne etter noen år i noen tilfeller. Det er også lite gunstig å plassere sluk så lavt uten slukforhøyer – det blir ikke en god løsning i forhold til mansjett /sluk. Dette sluket har ikke en god løsning med forhøyer. Vi anbefaler derfor å bytte sluk og føre dette helt opp til topp påstøp, om mulig.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: M-TEK AS

Beskrivelse av arbeidet: Hei, viser til tidligere kontakt i saken. Vedlagt følger en reparasjonsbeskrivelse fra M Tek, som og har kostnadsberegnet reparasjonen.

Utbedringsforslag med pris:

Lokalisere varmekabel i gulvet rundt sluk.

Skjære ut fuger i ytterkanten av utbedringsområde.

Fjerne forsiktig fliser i det aktuelle område.

Hugge opp betong rundt sluk for klargjøring til rørlegger.

Rørlegger monterer nytt sluk.\*

Slipe vekk flislim ned til toppmembranen.

Skjøte innpå toppmembran rundt sluk.\*\*

Montere membran i klemring.

Støpe igjen rundt nytt sluk.

Vanntest.

Montering av nye fliser rundt sluk.\*\*\* Pris: 38 000,- eks. mva. Prisen inkluderer alt av reisekostnader og materialer unntatt fliser. De og remontering av dusjkabinett og eventuell fjerning av toalettstål er ikke medtatt. Det må avklares hva som er ønskelig.

Forutsetninger: \*\*Forutsetter at membran har en tykkelse og kvalitet god nok for skjøting. \*\*\*Oppdragsgiver kjøper inn fliser som kan benyttes som en bord rundt sluk. (inntil ca. 10cm utenfor rist) M-TEK AS sine arbeidere er underlagt lov om håndverkstjenester. Arbeidene som gjøres setter badet tilbake i samme stand som før

skaden oppsto, og badets opprinnelige levetid opprettholdes. Om ovenstående tilbud aksepteres trenger vi en skriftlig bestilling pr mail. Bestillingen merkes med ordrenummeret i dette tilbudet. Med vennlig hilsen For M-TEK AS Ove Bernhardsen Ansvarlig våtromstekniker 982 21 317 ove@m-tek.no Vi legger denne til grunn, og nevner at M Tek garanterer sitt arbeid på lik linje med håndverkere for øvrig i bransjen. Om du ikke har innvendinger, engasjerer vi M Tek, og vil gjerne høre fra deg innen 14 dager dersom du har merknader til dette. (See attached file: a0QA8ST.docx) Vennlig hilsen Jens Michael Kobro Senior Takstmann Tryg | Bygning og Eiendeler NO, Hjemme | Postboks 7070 | Folke Bernadottesvei 50 | 5020 BERGEN Telefon: (+47) +47 95705610 Hei, Har bedt Recover om å ta kontakt for å tilbakeføre skaden. Oppgjør blir som følger: Faktura kr 30.861,- Faktura kr 14.246 - egenandel kr 6.000,- Totalt kr 39.107,- Pengene vil være tilgjengelig på oppgitt konto innen 2-3 virkedager. Vennlig hilsen Kristian Kniejski Skadekonsulent

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Rørleggermester Kristian Hagen AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad/ Annerudskogen 38. REV-A  
19.08.2010 Se også Boligmappa.no

Rørlegger arbeider bad :

Plugge og demontering av eksisterende sanitæ rutstyr m/forbindinger

Montering av nytt sluk m/klemmring for gulvmembran til eksisterende avløp

Legge 32mm avløpsrør i påstøp fram til servant – dusj og vaskemaskin

Legge ny tilførsel fra eksisterende opplegg kaldt og varmtvann og fram til fordelerskap

m/rør i rør Montering av fordelerskap med drenering ut til badet over toalettkasse

Nytt røropplegg m/rør i rør skjult i vegger og gulv far fordelerskap og fram til sanitæ rutstyr, dusj – vask – vaskemaskin og toalett

Legge om avløp til toalett fra eksisterende opplegg i vegg/gulv og fram til toalettkasse

Montering og levering av Geberit Duofix innbygningsbraket for toalett m/krom trykknapp

Montering av sanitæ rutstyr som beskrevet under befaring

Bortkjøring av egent produsert søppel, rigg og drift mm.

Bad: Riverarbeid:

Tildekking.

Rive vegger i bad, plater av gips/spon/flis.

Lister/foringer dør/vindu.

Rive vegg mot gang.

Pigging/slissing i gulv for nye vannrør/sluk.

Rigg/drift. Tømrerarbeid:

Litex/gips på alle vegger.

Rupanel på alle vegger i bad.  
13mm gips i tak  
Lister/foringer dør/vindu, rep terskel.  
Ventil i vegg/tak.  
Rep Vegger/gulv etter hulltagging for vannrør/el  
Kasse for Wc/ skillevegg ved wc.  
Ny vegg mot gang, flyttes ca 15cm, tetting av vegg mot gang.  
Montering av ny dør til bad. Glatt/malt/hvit.  
Benke skap/ Ikea hvit/høyglans.  
Benke plate/ Eik lakkert.  
Forsterke gulv for påstøp.

#### El- arbeid:

Demontering av åpent eksisterende el anlegg på bad, stikk, lys osv.  
Montering av el anlegg på bad, 1stk lyspunkt over servant/speil, med dimmer  
3 stikk på vegg/ ved servant. Vask/tørk maskin  
3 stk ny kurs til bad, 16amp m/jordfeilsbryter fra skap.  
Legging av varmekabel i påstøp, samt tilkobling/ regulator.  
Down light i tak 4 stk, med dimmer.  
Lys punkt på vegg, 2 stk med dimmer.  
Montering av lamper på vegg, kjøpt av kunden.  
2 stk stikk i skyvedørskap.  
1 stk punkt til steamdusj.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Bygg og Tømrerfirmaet Hoff Dybvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering bad i hybel, bygge nytt vaskerom m/wc og overflate oppussing av gang/trapperom. Se også boligmappa.no for mer detaljer

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sandvika rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger delen av arbeidet: Total rehabilitering bad i hybel, bygge nytt vaskerom m/wc og overflate oppussing av gang/trapperom. Se også boligmappa.no for mer detaljer

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: G4 Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker delen av arbeidet: Total rehabilitering bad i hybel, bygge nytt vaskerom m/wc og overflate oppussing av gang/trapperom. Se også boligmappa.no for mer detaljer

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

Ja

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

Montert ny membran, tettesjikt og sluk.  
Se også boligmappa.no for mer detaljer

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

Ja

Fuktinntrengning i garasjen på venstre vegg.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Arvid Kristensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak med Zanda rustikk svart betongtakstein overflate ru Stillas Oppsetting av stillas. Byggherre kan benytte stillaset til å male huset. Stillaset blir stående en uke etter at arbeidet med taket er ferdig, slik at byggherre for malt gavlene. Riving av eksisterende tak Riving av eksisterende taktekke, lekter, sløyfer og papp er ikke medregnet i prisen og utføres på timebasis for kroner pr. time inkl. mva. Byggherre kan hjelpe til med dette arbeidet ved for eksempel å utføre opprydning og/eller bortkjøring for å redusere antall timer på timebasis mest mulig. Nytt tak Nytt undertak med ny papp, impregnerte sløyfer og lekter. Nytt taktekke med Zanda rustikk svart betongtakstein overflate ru. Diverse Nye vindskier og vannkappe med beslag. Flytte ut takutstikket på begge gavelveggene til ca. 40 cm Takrenner og nedløp Utføres av blikkenslager og er ikke medregnet i prisen.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tokheim & Narjord AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i 1.etg og 2.etg, samt ny terrassedør Se også boligmappa.no for mer detaljer \*\*\*\*\* 4 vinduer i 2.etg inkl lister og utforinger 4 vinduer i 1.etg inkl lister og utforinger Fatkarmsvindu i 1 etg spisestue inkl lister og utforinger Fastkarmsvindu i stue inkl lister og utforinger Terrassedør inkl foringer og lister Vindu i garasje, tilbudt uten foring og list se an behovet. Mulig reparasjon av murpuss. Vinduer iht liste inkl lister og foringer

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

Ja

Utleieleiligheten vanskeligheter med å åpne og lukke vinduene ut mot gårdsplassen

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: MmC Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse og tilbygg/utestue Se også boligmappa.no for mer detaljer Beskrivelse Bytte av terrassebord hele terrassen, hele lengder terrassebord er ønskelig, slik at det blir en skjøt overgang mellom terrasse og ny bod/overbygd ute stue. Nytt gjerde er ønskelig rundt terrassen, spiler i 30x48 er satt opp som utgangspunkt. Noe oppretting på fundamenteringen til eks terrasse må påregnes. Bod og overbygget uteplass utføres med ståhøyde+ innvendig. Bod blir 3 meter dypt og 1,4 meter bred. Overbygget uteplass blir 3 meter dypt og 3,5 meter bred. Vinduer eller glass settes inn i overbygget for å få lys igjennom dette "rommet". Nye punkter for forankring støpes under ny bod/uterom. Tak utvendig tekkes med sort dobbeltkrum takstein, lik som huset, dersom det ikke er noen andre ønsker. Dør inn til bod er tenkt laget som en port utført i samme materialer som kledningen.

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

Ja

Enkelte tilfeller av sølvkre har forekommet. Mindre etter total rehabilitering av bad i utleieleiligheten i 2015

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

Ja

Lavt vanntrykk

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Sandvika Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Renset filter i forbindelse med installasjon av vannmåler. Se også img\_2620.MOV i boligmappa for mer detaljer

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sandvika Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av komplett Rør i Rør system fra 2.etg helt ned til underetasje. Utført 2011 og 2015 Se også boligmappa for mer detaljer.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Henriksen Peisforum Asker

Beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn stue 1.etg og ny peisovn utleieleiligheten. Noe usikkerhet på årstall.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: G4 Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: EL arbeider bad kjøkken og entre 1.etg + Bad i hybel inkl. bytte til nytt sikringsskap. Se også boligmappa for mer detaljer.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja

Ref. innmeldt sak Asker kommune om at Ånnerudskogen 38 ikke består av tre boenheter relatert til feil fakturering av kommunale avgifter. Asker kommune har konkludert i mottatt brev 06.01.2025 at det er feil i matrikkelen. Kommunen skal rette informasjonen om antall boenheter i matrikkelen, men pr. 14.12.2025 er dette fortsatt i utført.

Se også boligmappa for mer detaljer

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

Ja

Norsk radonkontroll AS

3 stk. sporfilmbokser/målepunkter CR-39, med rapport/analyse. Utført februar 2013 til april 2013

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

Ja

Signert leiekontrakt med leieboer med 3 måneder gjensidig oppsigelse. Kontrakt opphører 01.10.2026. Se boligmappa.no for flere detaljer om boligen og eiendommen.

## **Innhold**

Løftetasje:

Bad løftetasje, soverom, soverom 2, soverom 3

## 1. Etasje:

Kontor, kjøkken 1. etasje, stue, toalettrom, entré, spisestue

## Underetasje:

Bad sokkelleilighet, stue, kjøkken sokkelleilighet, soverom, soverom 2, entré

### **Standard**

#### Kjøkken - hovedetasje

Kjøkkenet i hovedetasjen er innredet med profilerte fronter og benkeplate. Det er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn samt vannstoppsystem. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri.

#### Kjøkken - sokkelleilighet

Kjøkkenet i sokkelleiligheten har innredning med glatte fronter. Det er utstyrt med kombinasjon kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Ventilator med avtrekk til det fri er installert.

#### Bad - loft

Badet på loftet har flislagte vegger kombinert med våtromstapet/belegg. Taket er malt, og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med synlig mansjett under klemring. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett, plassbygget baderomsinnredning med servant samt opplegg for vaskemaskin. Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

#### Bad - sokkelleilighet

Badet i sokkelleiligheten har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Taket er malt. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger i hjørneløsning samt opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte er montert.

#### Toalettrom

Toalettrom med hovedsakelig malte overflater og én flislagt vegg.

#### Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Nye rør er installert i 2011 og 2015.

Stoppekran er plassert på badet i hybelen.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon  
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Utvendig > Vinduer  
Utvendig > Vinduer - 2  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig > Radon  
Innvendig > Rom Under Terreng  
Innvendig > Innvendige trapper  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Våtrom > Loftetasje > Bad loftetasjen > Overflater vegger og himling  
Våtrom > Loftetasje > Bad loftetasjen > Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom > Underetasje > Bad sokkelleilighet > Overflater vegger og himling  
Våtrom > Underetasje > Bad sokkelleilighet > Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom > Underetasje > Bad sokkelleilighet > Ventilasjon  
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken sokkelleilighet > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag  
Innvendig > Pipe og ildsted  
Tomteforhold > Forstøtningsmurer  
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken sokkelleilighet > Avtrekk

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia internett

### **Parkering**

Parkering for 1 bil i garasje med elbil-lader og plass til minst en bil til inne på gårdsplassen.

I tillegg egen parkering for en bil utenfor utleieleiligheten med egen elbil-lader.

### **Radonmåling**

Norsk radonkontroll AS

3 stk. sporfilmbokser/målepunkter CR-39, med rapport/analyse.

Utført februar 2013 til april 2013

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Lukket ildsted i 1.etasje og leilighet.

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Leilighet: Kjøkken, bad, stue og soverom.

Hovedenhet: Toalettrom, kjøkken, stue og bad i loftetasjen

### **Info strømforbruk**

30 652 kWh

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

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 12 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 34 971

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

### **Formuesverdi primær**

Kr 2 254 210

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 9 016 840

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Andre utgifter**

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

### **Årlig velavgift**

Kr 400

### **Velforening**

Ånnerudskogen Sameie og Vel

Vellet (eneboligene) har frivillig innbetaling av 400,- år som primært dekker tilgang til kontainer for de som betaler, og evt. andre forslag som måtte komme.

### **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 8, bruksnummer 116 i Asker kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 197 i Asker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3203/8/116:

02.09.1969 - Dokumentnr: 6789 - Bestemmelse om kloakkledn

12.12.1995 - Dokumentnr: 34193 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedr. fellesareal.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1965 - Dokumentnr: 4922 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:8 Bnr:59

13.10.1992 - Dokumentnr: 25125 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3203 Gnr:8 Bnr:477

14.11.1994 - Dokumentnr: 29764 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 5897 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:8 Bnr:116

01.01.2024 - Dokumentnr: 55261 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3025 Gnr:8 Bnr:116

02.09.1969 - Dokumentnr: 6789 - Bestemmelse om kloakkledn

12.12.1995 - Dokumentnr: 34193 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser vedr. fellesareal.  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2025 - Dokumentnr: 1510132 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS  
Org.nr: 990 997 810  
Elektronisk innsendt

20.09.1965 - Dokumentnr: 4922 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3203 Gnr:8 Bnr:59

13.10.1992 - Dokumentnr: 25125 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3203 Gnr:8 Bnr:477

14.11.1994 - Dokumentnr: 29764 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 5897 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:8 Bnr:116

01.01.2024 - Dokumentnr: 55261 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3025 Gnr:8 Bnr:116

3203/8/197:

02.09.1969 - Dokumentnr: 6789 - Bestemmelse om kloakkledn

12.12.1995 - Dokumentnr: 34193 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedr. fellesareal.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1965 - Dokumentnr: 4922 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:8 Bnr:59

13.10.1992 - Dokumentnr: 25125 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3203 Gnr:8 Bnr:477

14.11.1994 - Dokumentnr: 29764 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 5897 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:8 Bnr:116

01.01.2024 - Dokumentnr: 55261 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:8 Bnr:116

02.09.1969 - Dokumentnr: 6789 - Bestemmelse om kloakkledn

12.12.1995 - Dokumentnr: 34193 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedr. fellesareal.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2025 - Dokumentnr: 1510132 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

20.09.1965 - Dokumentnr: 4922 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3203 Gnr:8 Bnr:59

13.10.1992 - Dokumentnr: 25125 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3203 Gnr:8 Bnr:477

14.11.1994 - Dokumentnr: 29764 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 5897 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:8 Bnr:116

01.01.2024 - Dokumentnr: 55261 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3025 Gnr:8 Bnr:116

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som omhandler nybygg enebolig.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er påvist avvik på alle plan ihht godkjente tegninger datert 1994. Det er avvik på romdefinisjoner og dagens bruk. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktige tiltak. I følge matrikkel så er boligen registrert med 3 enheter. Asker kommune har i brev, til eier, vedkjent at dette ikke er korrekt. Boligen brukes i dag som enebolig med en sokkel leilighet. Kjøper må sette seg godt inn avvik mellom tegninger og dagens faktiske bruk, og må ta den risikoen dette medfører. Kommunen bør kontaktes for avklaring av forholdene.

Utehuset er estimert målt både på innsiden og utsiden av bunnsvill med 15 kvm på innsiden og 16,5 kvm på utsiden. Avvik kan forekomme.

Når uthuset bygges fast sammen med boligen, regnes det normalt som et tilbygg etter plan- og bygningsloven og er søknadspliktig dersom det bl.a. er større enn 15 kvm. Det er ikke funnet dokumentasjon som tilsier at uthuset er søkt om eller godkjent.

Hentet fra opprinnelige byggetegninger datert 1994:

Det ene soverommet i hybelen er opprinnelig tegnet som vaskerom og er ikke bruksendret til soverom.

Det andre soverommet i hybelen er på opprinnelige tegninger kun benevnt som «hybel», uten nærmere rominndeling.

Vindfang/entré i hybelen er utvidet mot kjøkkenet.

Soverom i 2. etasje, til høyre for trappen, er på opprinnelige tegninger definert som «hybel». Rommet er senere utvidet ved at bod er fjernet, og et tilstøtende soverom er etablert ved deling av dette rommet.

Bad i 2. etasje er utvidet ved at opprinnelig kjøkken er fjernet.

Stue i 1. etasje er åpnet opp ved at soverom til høyre for entré er fjernet.

Kjøkken i 1. etasje er utvidet ved å fjerne vegg mot spisestue.

Kontor i 1. etasje er på opprinnelige tegninger definert som soverom.

Konferer evt. megler ved spørsmål.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.10.1974.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei 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](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf)  
Delareal 1 035 m2  
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Delareal 1 034 m2  
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende  
Delareal 1 035 m2  
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 2020100  
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 022036  
Navn Del av Vestre Ånnerud og Hukenga  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 25.08.1965  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/108/36\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/108/36_bestemmelser.pdf)  
Delareal 1 035 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

12 000 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

301 390 (Omkostninger totalt)

318 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

321 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

12 301 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 318 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 321 090 (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 301 390

### **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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 840 Fotografering, dagbilder og kveldsbilder (faktureres direkte)

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse

2 500 Interiørveiledning/styling

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**

Håkon Dybvad

Eiendomsmegler / Partner

hakon.dybvad@aktiv.no

Tlf: 976 90 852

### **Ansvarlig megler bistår av**

Håkon Dybvad

Eiendomsmegler / Partner

hakon.dybvad@aktiv.no

Tlf: 976 90 852

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

### **Oppdragstaker**

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

Bankveien 11, 1383 ASKER

### **Salgsoppgavedato**

07.01.2026











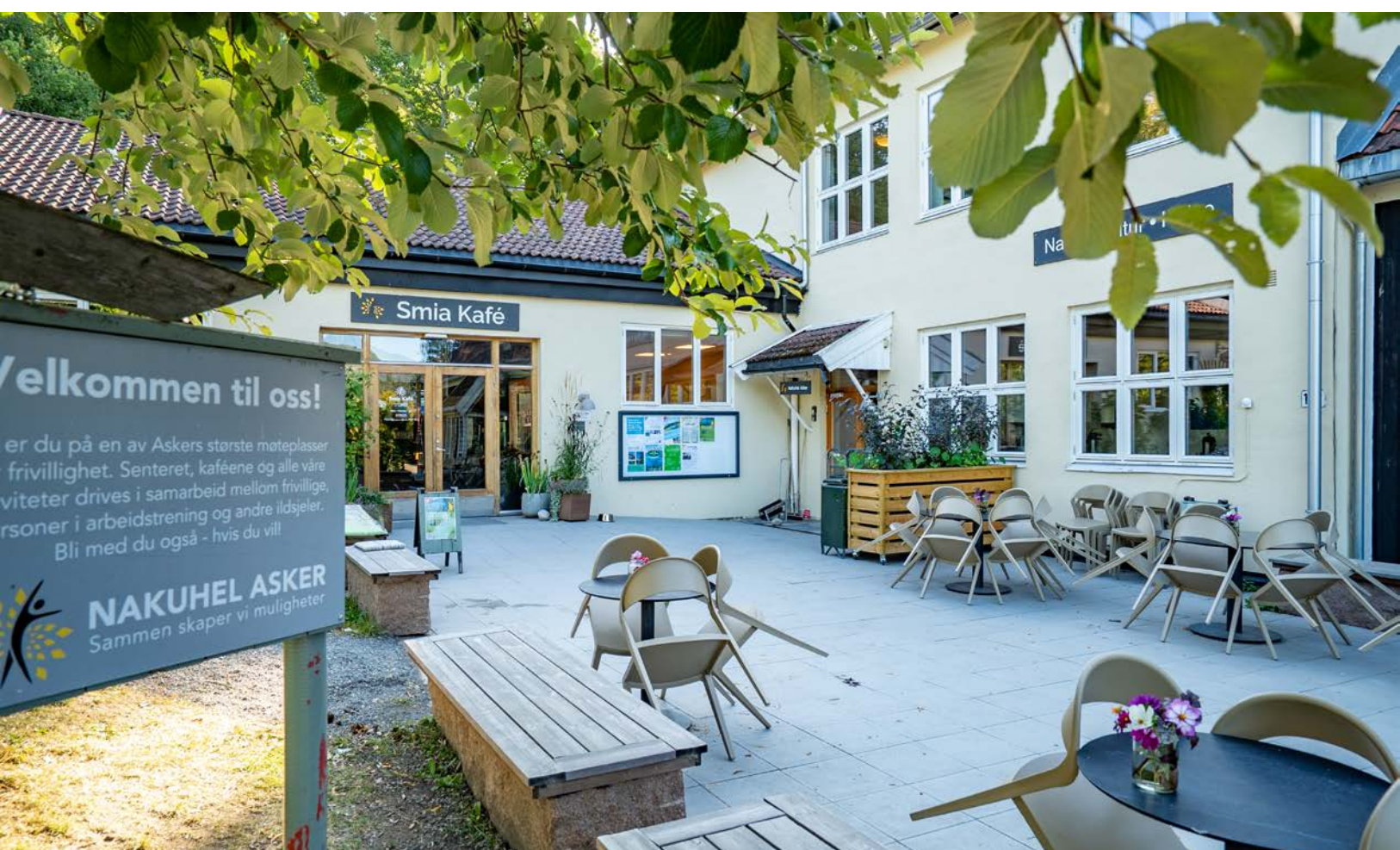












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Ånerudskogen 38, 1383 ASKER

ASKER kommune

# gnr. 8, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 22644-1006

Referansenummer: RJ7423

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

# Asker Bygg og Eiendom AS



## Rapportansvarlig



Geir Randen

Uavhengig Takstingeniør

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkelleilighet oppført med grunnmur i betong. Vegger i trekonstruksjon med liggende og stående kledning. Saltak tekket med betongtakstein.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut.

Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger.

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

\*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

## OPPVARMING:

Lukket ildsted i 1.etasje og leilighet.

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Leilighet: Kjøkken, bad, stue og soverom.

Hovedenhet: Toalettrom, kjøkken, stue og bad i loftetasjen.

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takomlegging ble utført i 2006. Faktura/tilbud er fremvist.

Nedløp, renner og beslag er av plastbelagt stål.

Vegger i trekonstruksjon fra byggeår. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man ofte festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av vindsperre i form av asfaltapp eller asfalttrefiberplater. Det er lufting mellom overligger.

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.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. (Kun mindre deler av konstruksjonen er synlig på kaldloftet.) Det er gangbart gulv på deler av kaldloftet. Kneloftet er platekledd uten synlig konstruksjon, og det er lagret en del personlige eiendeler som

hindrer noe av inspeksjonen. Inspeksjon av bygningsdelen dette punktet omfatter, er kun utført på tilgjengelige steder.

Det gjøres oppmerksom på at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Loftetasjen og 1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass, byttet i 2024. Ett vindu er fra 2017.

1. etasje har malt hovedytterdør med glassdetalj. Elektronisk dørlås. Sokkelleilighet har malt ytterdør med cotswold glass. Terrassedør byttet i 2024.

1. Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon mot nord.

2. Veranda med støpt dekke over bod mot nord/øst.

3. Veranda delvis på bakkeplan med støpte pilarer/ delvis understøttelser med treklosser mot grunn mot vest.

4. Åpent terrasseareal med betongheller mot sør.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

1.etasje og loftetasjen har gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og glassfiberstrie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Eier har fremlagt rapport fra radonmåling. Boligen har elementpipe og lukket ildsted i underetasje og 1.etasje. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter. Det er fremlagt rapport uten merknader fra tilsyn av fyringsanlegg datert 4/7-2016. Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risikiko for kondensering. Boligen har en malt tretrapp. Innvendig har boligen malte, glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftetasjen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon fremlagt av eier ved faktura/tilbud/beskrivelser

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er

# Beskrivelse av eiendommen

35 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Bruksvann ledes direkte i sluk via lukket kabinett.

Det er plastsluk og smøremembran med synlig mensjett under klemring. Det er en forutsetning av anvisninger og riktig produkt er valgt til formålet for sikker funksjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Eier opplyser i egenerklæring at det var en lekkasje ved sluk som ble utbedret (skadesak) i 2018.

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. plassbygd innredning med servant.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot våtsone.

Bad sokkelleilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura/tilbud fremlagt av eier.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørner og opplegg for vaskemaskin. vv bereder

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot våtsone dusj. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Dette er innenfor normalen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i sokkelleiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte overflater og 1 flislagt vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er ikke besiktiget. Nye rør er installert i 2011 og 2015. Stoppekran er plassert på badet i hybelen.

En eventuell utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Det er avløpsrør av plast. Avløp ligger skjult i konstruksjonen.

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilasjon.

Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god

luftsirkulasjon i boligen. Det er ventilert i enkelte vinduer.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Det er felles varmtvannstank til begge boenhetene.

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon. Eier opplyser om at det er alarm og seriekoblede røykvarslere tilkoblet sentral i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke mulig å fastslå byggegrunnens beskaffenhet uten geotekniske undersøkelser.

Det er påvist knotteplast rundt boligen. Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen. Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga. boligens oppbygging. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30-40 år. 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.

\*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er oppført av naturstein.

Boligen ligger i lett skrånende terreng med naturlig avrenning. Hovedsakelig flatt rundt boligen. Steinlagt gårds plass med fall vekk fra bygget.

Eier har ikke opplyst om at det ligger nedgrav oljetank på eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

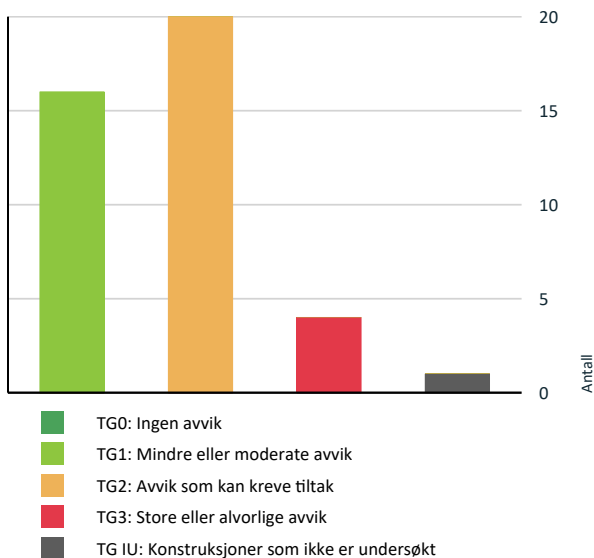
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er påvist avvik på alle plan ihht godkjente tegninger datert 1994. Det er avvik på romdefinisjoner og dagens bruk. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktige tiltak. I følge matrikkel så er boligen registrert med 3 enheter. Asker kommune har i brev, til eier, vedkjent at dette ikke er korrekt. Boligen brukes i dag som enebolig med en sokkel leilighet. Kjøper må sette seg godt inn avvik mellom tegninger og dagens faktiske bruk, og må ta den risikoen dette medfører. Undertegnede står ikke ansvarlig for at alle rom er godkjent til dagens bruk ihht tegningsgrunnlaget som er fremlagt. Kommunen bør kontaktes for avklaring av forholdene. Konferer evt. med megler.

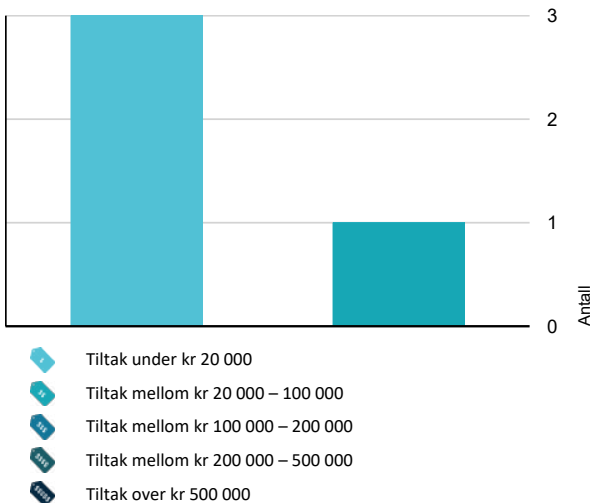
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken sokkelleilighet > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                            |                             |
|---|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loftetasje > Bad loftetasjen > Overflater vegger og himling       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loftetasje > Bad loftetasjen > Sanitærutstyr og innredning        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad sokkelleilighet > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad sokkelleilighet > Sanitærutstyr og innredning   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad sokkelleilighet > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > Underetasje > Kjøkken sokkelleilighet > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på tegningsgrunnlag, samt datostempling i vinduer. Avvik på eksakt årstall kan forekomme

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Overordnet fremstår boligen i god tilstand, alder hensyntatt. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.  
(\* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takomlegging ble utført i 2006. Faktura/tilbud er fremvist.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Faktura e.l

### Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### Veggkonstruksjon

Vegger i trekonstruksjon fra byggeår. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man ofte festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av vindsperre i form av asfaltapp eller asfalttrefiberplater. Det er lufting mellom overliggere. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen har liten klaring mot beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopphopning og råteskader.

Tørkesprekker og liten klaring mot beslag bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og forringelse av kledningen.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. (Kun mindre deler av konstruksjonen er synlig på kaldloftet.) Det er gangbart gulv på deler av kaldloftet. Kneloftet er platekledd uten synlig konstruksjon, og det er lagret en del personlige eiendeler som hindrer noe av inspeksjonen. Inspeksjon av bygningsdelen dette punktet omfatter, er kun utført på tilgjengelige steder.

Det gjøres oppmerksom på at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Soilrøret bør isoleres for å hindre kondensering.

OBS! Det er lagret eldre ventilasjonskanaler på loftet. Disse kan være laget av asbestholdig materiale, noe som innebærer en potensiell helsefare dersom de håndteres eller skades. Det anbefales å få materialene undersøkt av fagperson før eventuell fjerning eller arbeid i området.

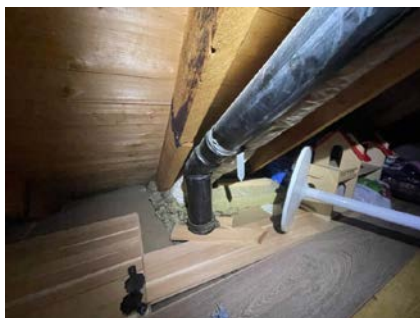
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soilrøret bør isoleres for å hindre kondensering, da manglende isolasjon kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Ventileringen av takkonstruksjonen i skråtaket bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og påfølgende råteskader.

Det anbefales å få undersøkt de eldre ventilasjonskanalene på loftet for mulig asbestinnhold av kvalifisert fagperson, da håndtering eller skade på slike materialer kan medføre alvorlig helsefare.



## TG 2 Vinduer

Loftsetasjen og 1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass, byttet i 2024. Ett vindu er fra 2017.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er liten klaring mellom belistningen og vannbrettet.

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom belistning og vannbrett for å unngå fuktopptak i treverket. Manglende klaring kan føre til fuktskader og redusert levetid på vindusdetaljene.



## TG 2 Vinduer - 2

Underetasjen har eldre vinduer fra 1976. Vinduet på kjøkkenet er fra 1987. 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 på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert avflassing av overflatebehandling på enkelte vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med avflassing bør overflatebehandles på nytt for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader. Vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduer bør utbedres for å sikre god funksjon og unngå ytterligere slitasje eller skade på vinduene.

## TG 1 Dører

1. etasje har malt hovedytterdør med glassdetalj. Elektronisk dørlås. Sokkelleilighet har malt ytterdør med cotswold glass. Terrassedør byttet i 2024.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon mot nord.
2. Veranda med støpt dekke over bod mot nord/øst.
3. Veranda delvis på bakkeplan med støpte piler/ delvis understøttelser med treklosser mot grunn mot vest.
4. Åpent terrasseareal med betongheller mot sør.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis fuktgjennomtrengning i innvendig bod. Støpt terrassedekke har ikke tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør etableres tettesjikt på det støpte terrassedekket for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner og innvendig bod. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

1. etasje og loftetasjen har gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og glassfiberstri. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet.

Målinger av høydeforskjeller viser følgende:

- Loftetasjen: opptil 5 mm totalt igjennom hele rommet
- Stue/kjøkken: opptil 8 mm totalt gjennom hele rommet.

Avvik:

- Entre: 19 mm totalavvik i hele rommet
- Entré har avvik på 11 mm målt over 2 meter
- Leilighet stue: 25 mm totalavvik i hele rommet
- Soverom mot sør/vest: 20 mm totalavvik i hele rommet
- Lokal nedbøyning/svikt ved dør inne i stuen

Avvikene er målt i henhold til standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk og høydeforskjeller i gulvene, spesielt der avvikene overstiger standardens krav.

Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre redusert komfort, økt slitasje på gulv og eventuelt forverring av konstruksjonen over tid.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke årsakene til lokal nedbøyning og svikt, for å unngå økt risiko for skader på gulvkonstruksjonen.

### TG 2 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Eier har fremlagt rapport fra radonmåling.

## Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Det bør gjennomføres jevnlig radonmålinger for å sikre at nivåene fortsatt er under grenseverdiene over tid. Dersom radonnivåene skulle øke, kan det medføre helsefare for beboerne.



### TG 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og lukket ildsted i underetasje og 1.etasje. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter. Det er fremlagt rapport uten merknader fra tilsyn av fyringsanlegg datert 4/7-2016.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er montert en sidevegg til garderobeskap inntil pipen, noe som medfører at pipevanger ikke er synlige for inspeksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, slik at eventuelle riss eller skader kan avdekkes.

Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for brann eller redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet. Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risikio for kondensering.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. svelling i laminatskjøter.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen, samt vurdere utbedring eller utskifting av laminatgulvet for å hindre videre svelling og skade.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere oppsprekking, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerhet ved bruk av trappen.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre risiko for fall eller at barn kan komme seg gjennom rekkverket.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for ulykker og personskade.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

## VÅTROM

### LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon fremlagt av eier ved faktura/tilbud/beskrivelser

Årstall: 2011 Kilde: Faktura e.l

### LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er observert riss i fugene i det utvendige hjørnet utenfor våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

# Tilstandsrapport

Risset i fugen i det utvendige hjørnet utenfor våtsonen bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene.

Det bør vurderes sprutbeskyttelse ved vask, da det er vindu/listverk av tre i våtsonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Det ble ikke avdekket skader på befaringsdagen.



## LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Bruksvann ledes direkte i sluk via lukket kabinett.

## LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremannebrann med synlig mensjett under klemring. Det er en forutsetning av anvisninger og riktig produkt er valgt til formålet for sikker funksjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Eier opplyser i egenerklæring at det var en lekkasje ved sluk som ble utbedret (skadesak) i 2018.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l



Sluk under kabinett



Sluk under benk

## LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. plassbygd innredning med servant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i skapet under vasken. Det var tørt på befaringsdagen. Det er antydning til forekomst av svartsopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder og antydning til svartsopp bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktproblemet. Dersom det påvises soppvekst, bør dette fjernes og berørte materialer eventuelt byttes ut for å unngå forringelse av inneklime og skade på konstruksjonen.

Ubehandlet fukt og sopp kan føre til dårlig inneklime, helseisriko og ytterligere skader på bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



## LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot våtsone.

## UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura/tilbud fremlagt av eier.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

Det er observert avskaling i flisene. Dette kan medføre økt fare for fuktopptak og videre skader dersom det ikke utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres, og svertesopp i silikonefuger bør fjernes og fugene eventuelt byttes ut.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på vegger og underliggende materialer.

Avskaling i flisene bør også utbedres for å redusere faren for fuktopptak og videre skader.

## UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l



## UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørner og opplegg for vaskemaskin. vv bereder

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av skader på innredningen bør utføres for å unngå unødig fuktbelastning og for å lukke avviket.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.



## UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

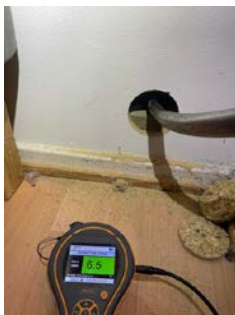
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

## UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot våtsone dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Dette er innenfor normalen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

### 1. ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

## TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > KJØKKEN SOKKELLEILIGHET

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i sokkelleiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er observert mindre svelling i skapdør.

Det er tegn til eldre skader i gulvet ved kjøleskapet.

Skader i skapfronter er av mindre kosmetisk karakter, men bør utbedres for å opprettholde et pent og funksjonelt kjøkken.

Svelling og skader i gulvet ved kjøleskap bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



## UNDERETASJE > KJØKKEN SOKKELLEILIGHET

## TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Bryter for å skru av og på kjøkkenventilatoren mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det bør monteres bryter for å kunne skru av og på kjøkkenventilatoren. Manglende bryter medfører redusert brukervennlighet og kan gi økt risiko for feil bruk eller manglende ventilasjon, noe som kan føre til dårligere innelukk og eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte overflater og 1 flislagt vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er ikke besiktiget. Nye rør er installert i 2011 og 2015. Stoppekran er plassert på badet i hybelen.

En eventuell utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp ligger skjult i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det ble ikke påvist stakeluke internt i boenheten. Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen. Det er ventiler i enkelte vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Det er felles varmtvannstank til begge boenhetene.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avdrypp fra varmtvannsberederen, med synlig rustdannelse i underliggende montasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre lekkasjen fra varmtvannsberederen, for å unngå risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid på berederen.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Samsvarserklæringer for det eier har fått utført ligger i boligmappa.no. (Elektroarbeider som eventuelt er utført i tidligere eierforhold kan ikke dokumenteres for.)**

#### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

#### Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. El-tilsyn er utført av Rejlers Elsikkerhet AS, 22.10.2024. Rapport foreligger i boligmappa.no



# Tilstandsrapport



## TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon. Eier opplyser om at det er alarm og seriekoblede røykvarslere tilkoblet sentral i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke mulig å fastslå byggegrunnens beskaffenhet uten geotekniske undersøkelser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er påvist knotteplast rundt boligen. Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen. Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga. boligens oppbygging. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30-40 år. 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. \*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktnnhold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Stedvis defekt toppelist er observert.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Det bør utbedres eller monteres ny toppelist der denne er defekt, for å hindre at fukt og biologisk materiale trenger inn mellom grunnmur og knotteplast. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- holdes under oppsyn for evt forandringer

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er oppført av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren ved trapp opp til hagen på østsiden for å forhindre fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende sikring medfører økt risiko for personskade.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Terrenghold

Boligen ligger i lett skrånende terreng med naturlig avrenning. Hovedsakelig flatt rundt boligen. Steinlagt gårdsplass med fall vekk fra bygget.

### Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det aldri har vært observert vannansamlinger rundt boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det bør vurderes terrenjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader på bygningsmassen. Selv om det ikke er observert vannansamlinger, kan flatt terreng øke risikoen ved kraftig nedbør.

## Oljetank

Eier har ikke opplyst om at det ligger nedgrav oljetank på eiendommen

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

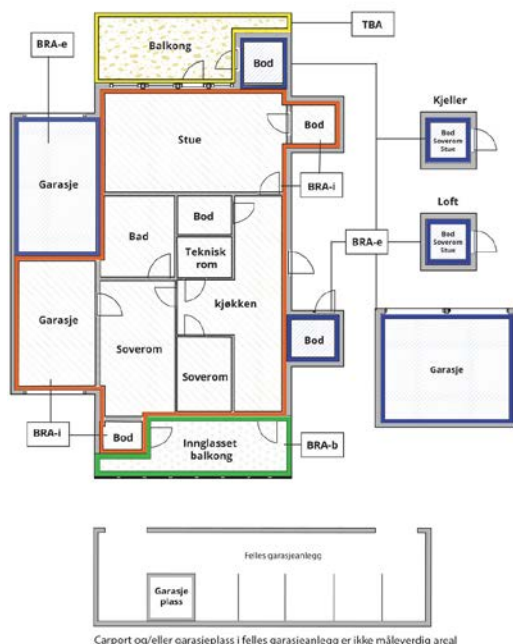
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loftetasje     | 57                            |                             |                            | 57  |                                 |
| 1. Etasje      | 76                            |                             |                            | 76  | 72                              |
| Underetasje    | 69                            | 20                          |                            | 89  | 6                               |
| <b>SUM</b>     | <b>202</b>                    | <b>20</b>                   |                            |     | <b>78</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>222</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loftetasje  | Bad loftetasjen, soverom, soverom 2, soverom 3                                |                             |                            |
| 1. Etasje   | Kontor, kjøkken 1.etasje, stue, toalettrom, entré, spisestue                  |                             |                            |
| Underetasje | Bad sokkelleilighet, stue, kjøkken sokkelleilighet, soverom, soverom 2, entré |                             |                            |

### Kommentar

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Det er påvist avvik på alle plan ihht godkjente tegninger datert 1994. Det er avvik på romdefinisjoner og dagens bruk. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktige tiltak. I følge matrikkel så er boligen registrert med 3 enheter. Asker kommune har i brev, til eier, vedkjent at dette ikke er korrekt. Boligen brukes i dag som enebolig med en sokkel leilighet. Kjøper må sette seg godt inn avvik mellom tegninger og dagens faktiske bruk, og må ta den risikoen dette medfører. Undertegnede står ikke ansvarlig for at alle rom er godkjent til dagens bruk ihht tegningsgrunnlaget som er fremlagt. Kommunen bør kontaktes for avklaring av forholdene. Konferer evt. med megler.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det er ikke mulig å påvise korrekt branncelleinndeling da det er lukket konstruksjon. Da boligen er av eldre dato, er det svært sannsynlig at det er avvik på dette ihht dagens krav.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Eier har fremlagt fakturaer i boligmappa.no

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 19                          |                            | 19  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            |                             |                            |

#### Kommentar

Garasje er ikke tilstandsvurdert, men det er påvist lekkasje/fuktinntrengning på venstre side. Det er synlig råteskade i kledning. Ytterligere undersøkelser bør foretas og man må forvente kostnader for utbedring av skader.

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 202        | 0          |
| Garasje  | 0          | 0          |

#### Kommentar

Enebolig

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.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede   | Rolle         |
|------------|-------------|---------------|
| 17.12.2025 | Geir Randen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3203 ASKER | 8    | 116  |      | 0    | 1034.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Ånnerudskogen 38

### Hjemmelshaver

Janssen Geir Scott, Janssen Mariann Sørholt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med sokkelleilighet beliggende i Ånnerudskogen i etablert villastrøk. Kort vei til barnehage, skoler og nærhet til Asker sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, støpt platting og skiferbelagt utvendig trapp.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se utfyllende beskrivelse under konstruksjoner da det er påvist noe råte/fuktinntrenging.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt såle. Murte vegger og vegger med bindingsverk med både stående og liggende kledning. Saltak i trek tekket med asfaltshingel. Garasjeport med elektrisk portåpner. Mulighet for lagring på "loft" via luke i gavl. Det er påvist lekkasje/fuktinntrengning på venstre side. Det er synlig råteskade i kledning. Ytterligere undersøkelser bør foretas og man må forvente kostnader for utbedring av skader.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 08.12.2025 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 14.12.2025 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 18.12.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Mariann Sørholt Janssen

Geir Scott Janssen

---

## Boligen

Ånnerudskogen 38

1383 Asker

3203-8/116/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2004
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Skadebeskrivelse 12.12.2018 (Se også boligmappe.no for flere detaljer):

M-TEK AS ble rekvirert da sluk på bad i 2.etg. lekker.

Badet som ble bygget i 2011, og som er på 16m<sup>2</sup>, er belagt med fliser.

Badet inneholder vaskemaskin, tørketrommel, servant, innebygget toalett, steamdusj.

Det ligger et Serres sluk under steam dusj. Dette ligger ca 5 cm under fliser. Dette er et sluk med klemring som

trykkes ned i sluk for å feste mansjett til sluk. Klemringen har en tendens til å løsne etter noen år i noen tilfeller.

Det er også lite gunstig å plassere sluk så lavt uten slukforhøyer – det blir ikke en god løsning i forhold til mansjett /sluk. Dette sluket har ikke en god løsning med forhøyer. Vi anbefaler derfor å bytte sluk og føre dette helt opp til topp påstøp, om mulig.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** M-TEK AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Hei, viser til tidligere kontakt i saken. Vedlagt følger en reparasjonsbeskrivelse fra M Tek, som og har kostnadsberegnet reparasjonen. Utbedringsforslag med pris: • Lokalisere varmekabel i gulvet rundt sluk. • Skjære ut fuger i ytterkanten av utbedringsområde. • Fjerne forsiktig fliser i det aktuelle område. • Hugge opp betong rundt sluk for klargjøring til rørlegger. • Rørlegger monterer nytt sluk.\* • Slipe vekk flislim ned til toppmembranen. • Skjote inn på toppmembran rundt sluk.\*\* • Montere membran i klemring. • Støpe igjen rundt nytt sluk. • Vanntest. • Montering av nye fliser rundt sluk.\*\*\* Pris: 38 000,- eks. mva. Prisen inkluderer alt av reisekostnader og materialer unntatt fliser. De og remontering av dusjkabinett og eventuell fjerning av toalettsskål er ikke medtatt. Det må avklares hva som er ønskelig. Forutsetninger: \*\*Forutsetter at membran har en tykkelse og kvalitet god nok for skjøting. \*\*\*Oppdragsgiver kjøper inn fliser som kan benyttes som en bord rundt sluk. (inntil ca. 10cm utenfor rist) M-TEK AS sine arbeidere er underlagt lov om håndverkstjenester. Arbeidene som gjøres setter badet tilbake i samme stand som før skaden oppsto, og badets opprinnelige levetid opprettholdes. Om ovenstående tilbud aksepteres trenger vi en skriftlig bestilling pr mail. Bestillingen merkes med ordrenummeret i dette tilbudet. Med vennlig hilsen For M-TEK AS Ove Bernhardsen Ansvarlig våtromstekniker 982 21 317 ove@m-tek.no Vi legger denne til grunn, og nevner at M Tek garanterer sitt arbeid på lik linje med håndverkere for øvrig i bransjen. Om du ikke har innvendinger, engasjerer vi M Tek, og vil gjerne høre fra deg innen 14 dager dersom du har merknader til dette. (See attached file: a0QA8ST.docx) Vennlig hilsen Jens Michael Kobro Senior Takstmann Tryg | Bygning og Eiendeler NO, Hjemme | Postboks 7070 | Folke Bernadottesvei 50 | 5020 BERGEN Telefon: (+47) +47 95705610 Hei, Har bedt Recover om å ta kontakt for å tilbakeføre skaden. Oppgjør blir som følger: Faktura kr 30.861,- Faktura kr 14.246 - egenandel kr 6.000,- Totalt kr 39.107,- Pengene vil være tilgjengelig på oppgitt konto innen 2-3 virkedager. Vennlig hilsen Kristian Kniejski Skadekonsulent

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Rørleggermester Kristian Hagen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrehabilitering av bad/ Annerudskogen 38. REV-A 19.08.2010 Se også Boligmappa.no Rørlegger arbeider bad : • Plugge og demontering av eksisterende sanitæ rutstyr m/forbindinger • Montering av nytt sluk m/klemmring for gulvmembran til eksisterende avløp • Legge 32mm avløpsrør i påstøp fram til servant – dusj og vaskemaskin • Legge ny tilførsel fra eksisterende opplegg kaldt og varmtvann og fram til fordelerskap m/rør i rør • Montering av fordelerskap med drenering ut til badet over toalettasse • Nytt røropplegg m/rør i rør skjult i vegger og gulv far fordelerskap og fram til sanitæ rutstyr, dusj – vask – vaskemaskin og toalett • Legge om avløp til toalett fra eksisterende opplegg i vegg/gulv og fram til toalettasse • Montering og levering av Geberit Duofix innbygningsbraket for toalett m/krom trykknapp • Montering av sanitæ rutstyr som beskrevet under befarig • Bortkjøring av egent produsert søppel, rigg og drift mm. Bad: Røverarbeid: - Tildekking. - Rive vegger i bad, plater av gips/spon/flis. - Lister/foringer dør/vindu. - Rive vegg mot gang. - Pigging/slissing i gulv for nye vannrør/sluk. - Rigg/drift. Tømrerarbeid: - Litex/gips på alle vegger. - Rupanel på alle vegger i bad. - 13mm gips i tak - Lister/foringer dør/vindu, rep terskel. - Ventil i vegg/tak. - Rep Vegger/gulv etter hulltagging for vannrør/el - Kasse for Wc/ skillevegg ved wc. - Ny vegg mot gang, flyttes ca 15cm, tetting av vegg mot gang. - Montering av ny dør til bad. Glatt/malt/hvit. - Benke skap/ Ikea hvit/høyglans. - Benke plate/ Eik lakkert. - Forsterke gulv for påstøp. El- arbeid: - Demontering av åpent eksisterende el anlegg på bad, stikk, lys osv. - Montering av el anlegg på bad, 1stk lyspunkt over servant/speil, med dimmer - 3 stikk på vegg/ ved servant. Vask/tørk maskin - 3 stk ny kurs til bad, 16amp m/jordfeilsbryter fra skap. - Legging av varmekabel i påstøp, samt tilkobling/ regulator. - Down light i tak 4 stk, med dimmer. - Lys punkt på vegg, 2 stk med dimmer. - Montering av lamper på vegg, kjøpt av kunden. - 2 stk stikk i skyvedørskap. - 1 stk punkt til steamdusj.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Bygg og Tømrerfirmaet Hoff Dybvik AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Total rehabiliter bad i hybel, bygge nytt vaskerom m/wc og overflate oppussing av gang/trapperom. Se også boligmappa.no for mer detaljer

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Sandvika rørservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger delen av arbeidet: Total rehabiliter bad i hybel, bygge nytt vaskerom m/wc og overflate oppussing av gang/trapperom. Se også boligmappa.no for mer detaljer

4.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** G4 Elektro As

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektriker delen av arbeidet: Total rehabiliter bad i hybel, bygge nytt vaskerom m/wc og overflate oppussing av gang/trapperom. Se også boligmappa.no for mer detaljer

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

♦ Ja

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

Montert ny membran, tettesjikt og sluk.

Se også boligmappa.no for mer detaljer

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Ja



Fuktinntrengning i garasjen på venstre vegg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** Arvid Kristensen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt tak med Zanda rustikk svart betongtakstein overflate ru Stillas Oppsetting av stillas. Byggherre kan benytte stillaset til å male huset. Stillaset blir stående en uke etter at arbeidet med taket er ferdig, slik at byggherre for malt gavlene. Riving av eksisterende tak Riving av eksisterende taktekke, lekter, sløyfer og papp er ikke medregnet i prisen og utføres på timebasis for kroner pr. time inkl. mva. Byggherre kan hjelpe til med dette arbeidet ved for eksempel å utføre opprydning og/eller bortkjøring for å redusere antall timer på timebasis mest mulig. Nytt tak Nytt undertak med ny papp, impregnerte sløyfer og lekter. Nytt taktekke med Zanda rustikk svart betongtakstein overflate ru. Diverse Nye vindskier og vannkappe med beslag. Flytte ut takutstikket på begge gavelveggene til ca. 40 cm Takrenner og nedløp Utføres av blikkenslager og er ikke medregnet i prisen.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Tokheim & Narjord AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vinduer i 1.etg og 2.etg, samt ny terrassedør Se også boligmappa.no for mer detaljer \*\*\*\*\* 4 vinduer i 2.etg inkl lister og utforinger 4 vinduer i 1.etg inkl lister og utforinger Fatkarmsvindu i 1 etg spisestue inkl lister og utforinger Fastkarmsvindu i stue inkl lister og utforinger Terrassedør inkl foringer og lister Vindu i garasje, tilbudt uten foring og list se an behovet. Mulig reparasjon av murpuss. Vinduer iht liste inkl lister og foringer

---

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

♦ **Ja**

Utleieleiligheten vanskeligheter med å åpne og lukke vinduene ut mot gårdsplassen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: MmC Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny terrasse og tilbygg/utestue Se også boligmappa.no for mer detaljer Beskrivelse Bytte av terrassebord hele terrassen, hele lengder terrassebord er ønskelig, slik at det blir en skjøt overgang mellom terrasse og ny bod/overbygd ute stue. Nytt gjerde er ønskelig rundt terrassen, spiler i 30x48 er satt opp som utgangspunkt. Noe oppretting på fundamenteringen til eks terrasse må påregnes. Bod og overbygget uteplass utføres med ståhøyde+ innvendig. Bod blir 3 meter dypt og 1,4 meter bred. Overbygget uteplass blir 3 meter dypt og 3,5 meter bred. Vinduer eller glass settes inn i overbygget for å få lys igjennom dette "rommet". Nye punkter for forankring støpes under ny bod/uterom. Tak utvendig tekkes med sort dobbeltkrum takstein, lik som huset, dersom det ikke er noen andre ønsker. Dør inn til bod er tenkt laget som en port utført i samme materialer som kledningen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Fuktinntrengning i garasjen på venstre vegg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Enkelte tilfeller av sølvkre har forekommet. Mindre etter total rehabilitering av bad i utleieleiligheten i 2015.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Lavt vanntrykk



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Sandvika Rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Renset filter i forbindelse med installasjon av vannmåler. Se også img\_2620.MOV i boligmappa for mer detaljer

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Sandvika Rørservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av komplett Rør i Rør system fra 2.etg helt ned til underetasje. Utført 2011 og 2015 Se også boligmappa for mer detaljer.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Henriksen Peisforum Asker

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny peisovn stue 1.etg og ny peisovn utleieleiligheten. Noe usikkerhet på årstall.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** G4 Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** EL arbeider bad kjøkken og entre 1.etg + Bad i hybel inkl. bytte til nytt sikringsskap. Se også boligmappa for mer detaljer.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ny bod og åpen hagestue på terrassen utført i 2019.  
Se også boligmappa for mer detaljer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Utleieleilighet 3 rom + kjøkken og bad BOA: 69 kvm

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja



Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ref. innmeldt sak Asker kommune om at Ånnerudskogen 38 ikke består av tre boenheter relatert til feil fakturering av kommunale avgifter. Asker kommune har konkludert i mottatt brev 06.01.2025 at det er feil i matrikkelen. Kommunen skal rette informasjonen om antall boenheter i matrikkelen, men pr. 14.12.2025 er dette fortsatt i utført.

Se også boligmappa for mer detaljer

---

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

♦ **Ja**

Norsk radonkontroll AS  
3 stk. sporfilmbokser/målepunkter CR-39, med rapport/analyse.  
Utført februar 2013 til april 2013

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Fuktinntrengning i frittstående garasje på venstre vegg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

♦ **Ja**

Signert leiekontrakt med leieboer med 3 måneder gjensidig oppsigelse. Kontrakt opphører 01.10.2026.

Se boligmappa.no for flere detaljer om boligen og eiendommen.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Ånnerudskogen 38 - Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                        |        |         |
|----------------------------------------|--------|---------|
| Ånnerudjordet<br>Linje 291             | 6 min  | 0.5 km  |
| Asker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 23 min | 1.9 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer       | 27 min | 26.3 km |
| Oslo Gardermoen                        | 58 min |         |

## Skoler

|                                                                 |        |        |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Drengsrud skole (1-7 kl.)<br>350 elever, 18 klasser             | 11 min | 0.9 km |
| Asker International School (1-10 kl.)<br>600 elever, 29 klasser | 19 min | 1.6 km |
| Hagaløkka skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 18 klasser             | 6 min  | 2.3 km |
| Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)<br>319 elever, 20 klasser       | 15 min | 1.4 km |
| Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>313 elever, 21 klasser        | 23 min | 1.9 km |
| Asker videregående skole<br>486 elever                          | 7 min  | 2.6 km |
| Bleiker videregående skole<br>460 elever, 32 klasser            | 8 min  | 3.4 km |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



## Opplevd trygghet

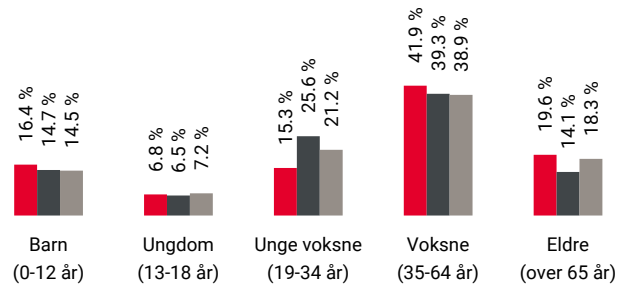
Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Ånnerud/Hogstad | 1 948     | 825           |
| Oslo og omegn   | 999 185   | 490 708       |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                  |        |        |
|--------------------------------------------------|--------|--------|
| Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år)<br>80 barn      | 5 min  | 0.4 km |
| Ånnerud Barnehus (1-5 år)<br>29 barn             | 8 min  | 0.7 km |
| Føyka barnehage Ånnerudveien (1-5 år)<br>38 barn | 12 min | 1 km   |

## Dagligvare

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Coop Extra Drengsrud   | 13 min |
| Coop Extra Askerholmen | 17 min |



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. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



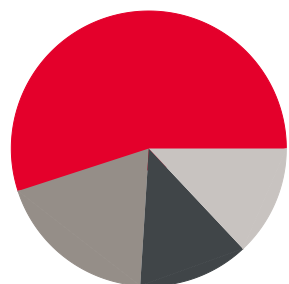
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Ånnerudskogen ballplass | 4 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.3 km |   |
| ⚽ Rådyrfaret balløkke     | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.4 km |   |
| 🚴 EVO Asker Sentrum       | 20 min | 🚶 |
| 🚴 SATS Asker              | 7 min  | 🚗 |

## Boligmasse



55% enebolig  
13% rekkehus  
19% blokk  
13% annet

«Perfekt til familie med barn»

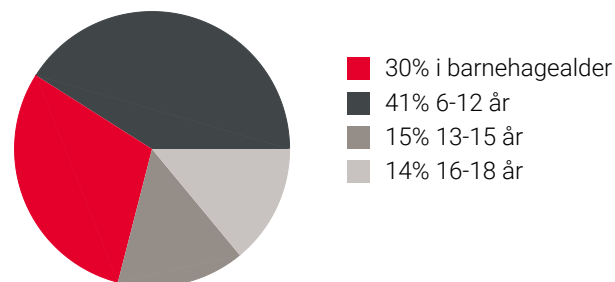
Sitat fra en lokalkjent



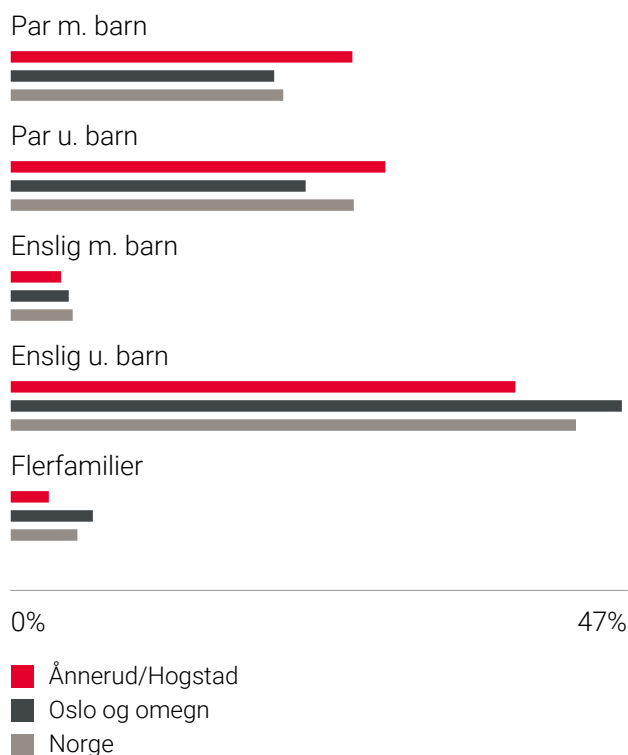
## Varer/Tjenester

|                      |        |   |
|----------------------|--------|---|
| 📦 Trekanten Asker    | 19 min | 🚶 |
| 📦 Apotek 1 Trekanten | 19 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

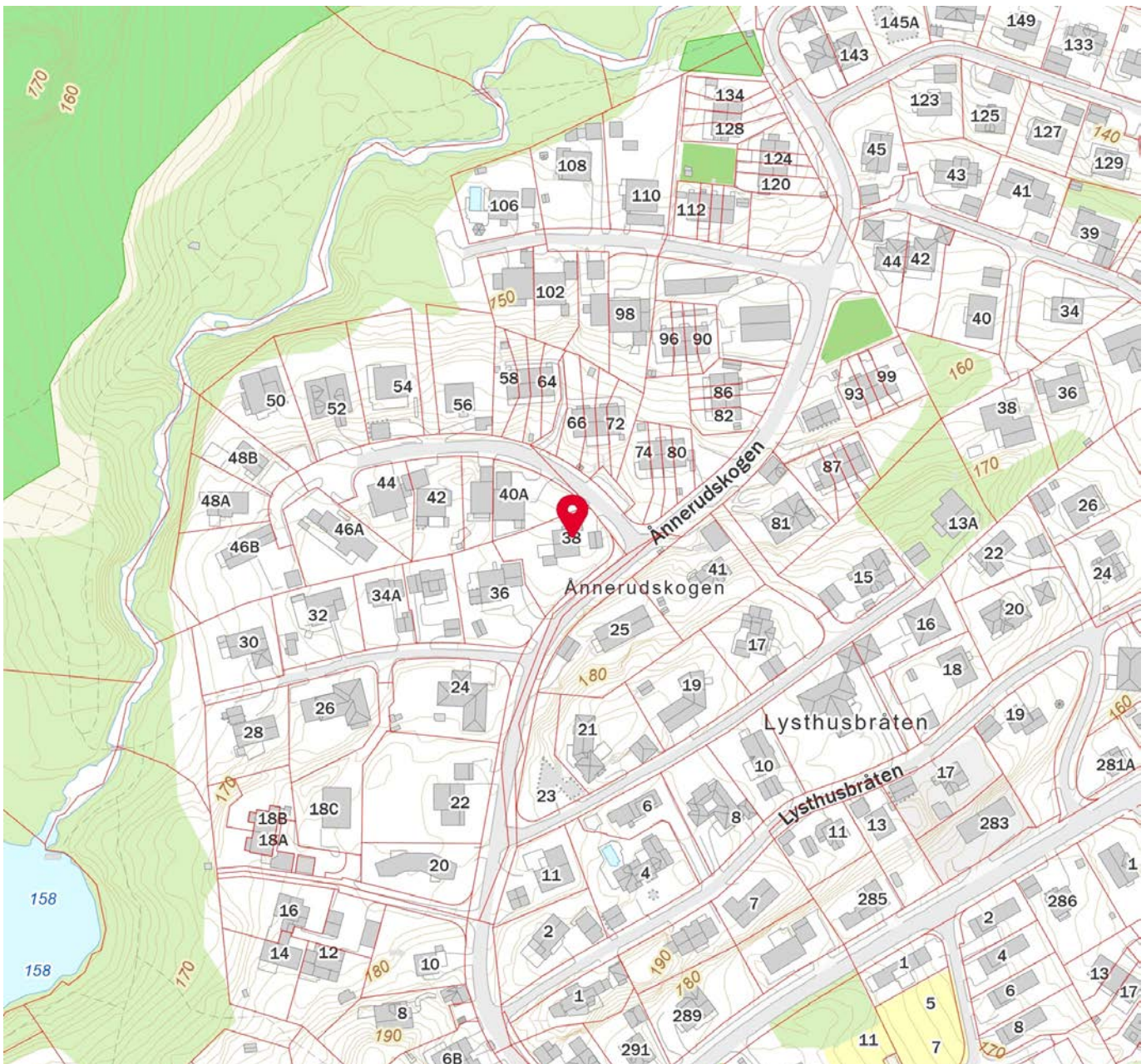
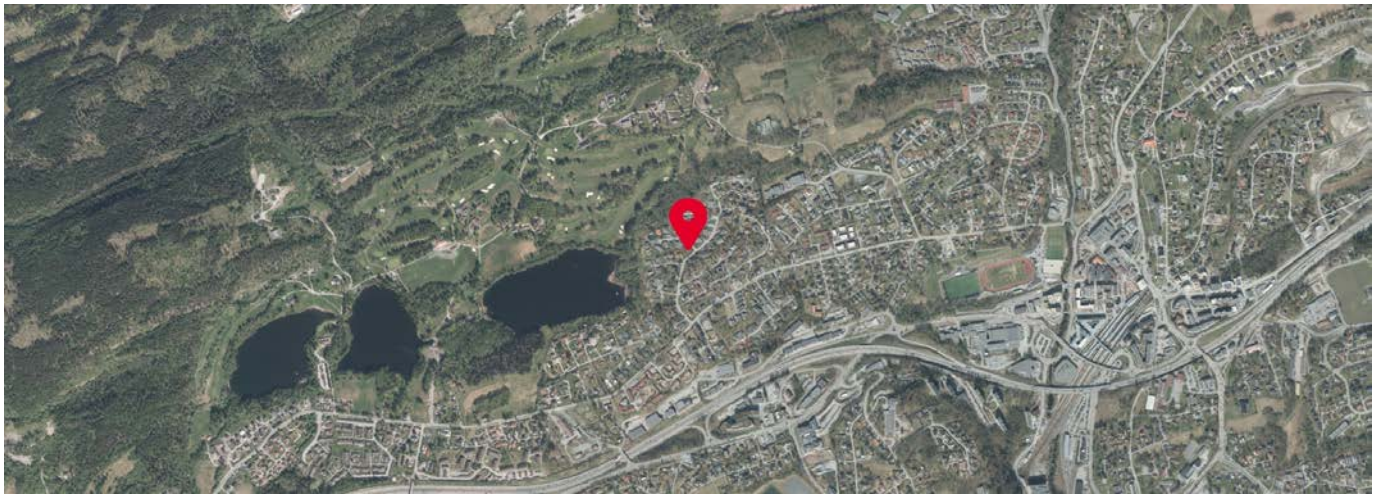


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

|                        |                |                                   |                 |          |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------|----------|
| Arbeidssted (adr.)     |                | Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) |                 |          |
| Annenidskogen 38 Asker |                | 8/116                             |                 |          |
| Arbeidets art          | Bygningens art | Dato for søknad                   | Dato for vedtak | Sak nr.  |
| Knygg                  | Bolighus       | 12/4.78                           | 12/4.78         |          |
|                        |                | 2/10.74                           | 30/10.74        | 407.74.1 |
| Byggherre              | Adresse        |                                   | Tif.            |          |
| Thoralf Sjøland        | Trollan. 74    |                                   | 13/2 Jan 243686 |          |
| Anmelder               | Adresse        |                                   | Tif.            |          |
| Byggherren             |                |                                   |                 |          |
| Ansvarshavende         | Adresse        |                                   | Tif.            |          |
| Byggherren             |                |                                   |                 |          |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Lykkeleilighet i 1. etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- 1) Oppsløpt bygningssdel for boden må oppdeles til bruk for de enkelte leiligheter.
- 2) Vinduer og dør evt. port må settes inn.
- 3) Utvendig planering og oppryddning gjøres.

NB Viser ellers til gitt brukstillatelse for huset forøvrig, dater 13/4.78

Arbeidet må være utført innen: nov. 78

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Sted og dato              | Stempel     |
| Asker bygn. vesen 31/7.78 |             |
| Pj. Hansen                | Underskrift |

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøymyndighet ☐

## 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. |
| Annenudsløgen, 38 Bkuv |             |                       | 8                                           | 116      |             |
| Arbeidets art          | Byggets art | Søknadens dato        | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |          |             |
| Nybygg                 | Behaghus    | 21.10.74              | dato 30.10.74 sak 487.74 B                  |          |             |
| Byggherrens navn       |             | Adresse               |                                             | Telefon  |             |
| Thoralf Hjeltnes       |             | Trollan. FA, 1342 Jar |                                             | 24 36 86 |             |
| Anmelderens navn       |             | Adresse               |                                             | Telefon  |             |
| Byggherren             |             |                       |                                             |          |             |
| Ansvarshavendes navn   |             | Adresse               |                                             | Telefon  |             |
| Byggherren             |             |                       |                                             |          |             |

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

☐ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg: 1. og 2. etg.

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

Ulv

1. Trapper m. utskunk
2. 4. etg. må brukes til bader for 1. og 2. etg. m. til plan lagte bader m. oppfyllt
3. Det monteres utvingsstair fra 2. etg.
4. Det legges gule med gipsplate v. l. på kalfest foran fjerlücke
5. F.g. a. årslidov m. ibvending arbeid m. virkelig til varen.
6. Garanti for opparbeiding av ung m. skaffes

Dette arbeid må være fullført innen 1/7-78

Asker den 13/4-78

Sendes: B. Nimmurdel

☒ byggherren☐ anmelderen☐ ansvarshavende☐ byggeløyvemyndighet☐☐☐

Jens E. Gjesdal

bygningssjef

Fylles ut av ansvarshavende.

## SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,  
1370 Asker.

Arbeidssted G.nr. 8...Bnr. 116...Ånnerudskogen 38, Asker.

Bygningens art ....trehus.....

Byggherre .....Thorleif Hjetland, Trollvn. 7a, 1342 Jar.

Ansvarshavende Thorleif Hjetland " " "

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til ovenstående søkes det om å få tatt bygget i bruk midlertidig.

**Ansvarshavendes påtegning:** Jeg erklærer herved at byggearbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted .....Asker..... Dato 20/3-78  
.....Thorleif Hjetland.....  
Underskrift

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet: Rinden Hansen

Vann- og kloakkvesenet: Midlertidig brukstillatelse 30/3-78 B. B. Hansen

Komm. veivesen: Rinden Hansen (Sørutv. v. 2000, frist 1/6-78)

Asker, den 23/7-68.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 8, bnr. 116, tomt 39.

Journalnr. 1806/65.

Arbeidets art Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Enebolig med hybel.

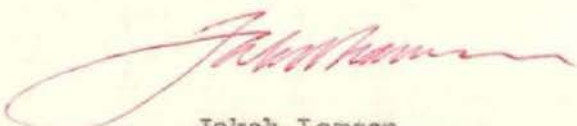
Byggherre Herr Torleif Hjetland, Trollveien 7, Jar.

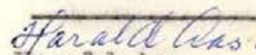
Byggemelder Herr Trygve J. Pedersen, Thor Olsensgt. 5, Oslo 1.

Ansvarshavende Byggherren.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

  
Jakob Larsen.  
Bygningssjef

  
Harald Aas.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                               |                    |               |
|------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 8, Bruksnr 116        | <b>Kommune:</b>    | 3203 Asker    |
| <b>Adresse:</b>        |                               | <b>Grunnkrets:</b> | 1001 Hogstad  |
| Veiadresse:            | Ånnerudskogen 38, gatenr 1057 | <b>Valgkrets:</b>  | 8 Solvang     |
|                        | 1383 Asker                    | <b>Kirkesogn:</b>  | 1070101 Asker |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                    | <b>Tettsted:</b>   | 801 Oslo      |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                    |                        |      |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Parsell 39         | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 20.09.1965         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 034,9 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,02 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

### 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 verner / 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:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker     | 3203/8/116       | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2024 |              |                  |                     |
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 3203/8/116       | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Kartforretning             | Forretning:    | 14.06.1994 | Mottaker     | 3203/8/116       | 1 020,2             |
|                            | Matrikkelført: |            |              |                  |                     |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:    | 05.10.1992 | Avgiver      | 3203/8/116       | -1 064,5            |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 3203/8/477       | 1 064,5             |
| Skylddeling                | Forretning:    | 20.09.1965 | Avgiver      | 3203/8/59        | -2 085,0            |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 3203/8/116       | 2 085,0             |

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

| Adresse          | Nr    | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ånnerudskogen 38 | U0101 | Bolig |     |             |            |     |    |
| Ånnerudskogen 38 | H0101 | Bolig |     |             |            |     |    |
| Ånnerudskogen 38 | L0101 | Bolig |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |                  |                   |
|-----------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: | Rammetillatelse: |                   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | Igangset.till.:  |                   |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    | Ferdigattest:    |                   |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | Midl. brukstil.: |                   |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei              | Tatt ibruk (GAB): |
| Vannforsyning:  |             |               |                  | Antall boliger:   |
| Bygningsnr:     | 149895981   |               |                  | Antall etasjer:   |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | 1            |      |       |       |        |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      |       |       |        |      |       |       |        |
| L01 | 1            |      |       |       |        |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |            |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 21,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 21,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 29.05.1997 |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 16249548                 |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 21,0  | 21,0   |      |       |       |        |

**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  |

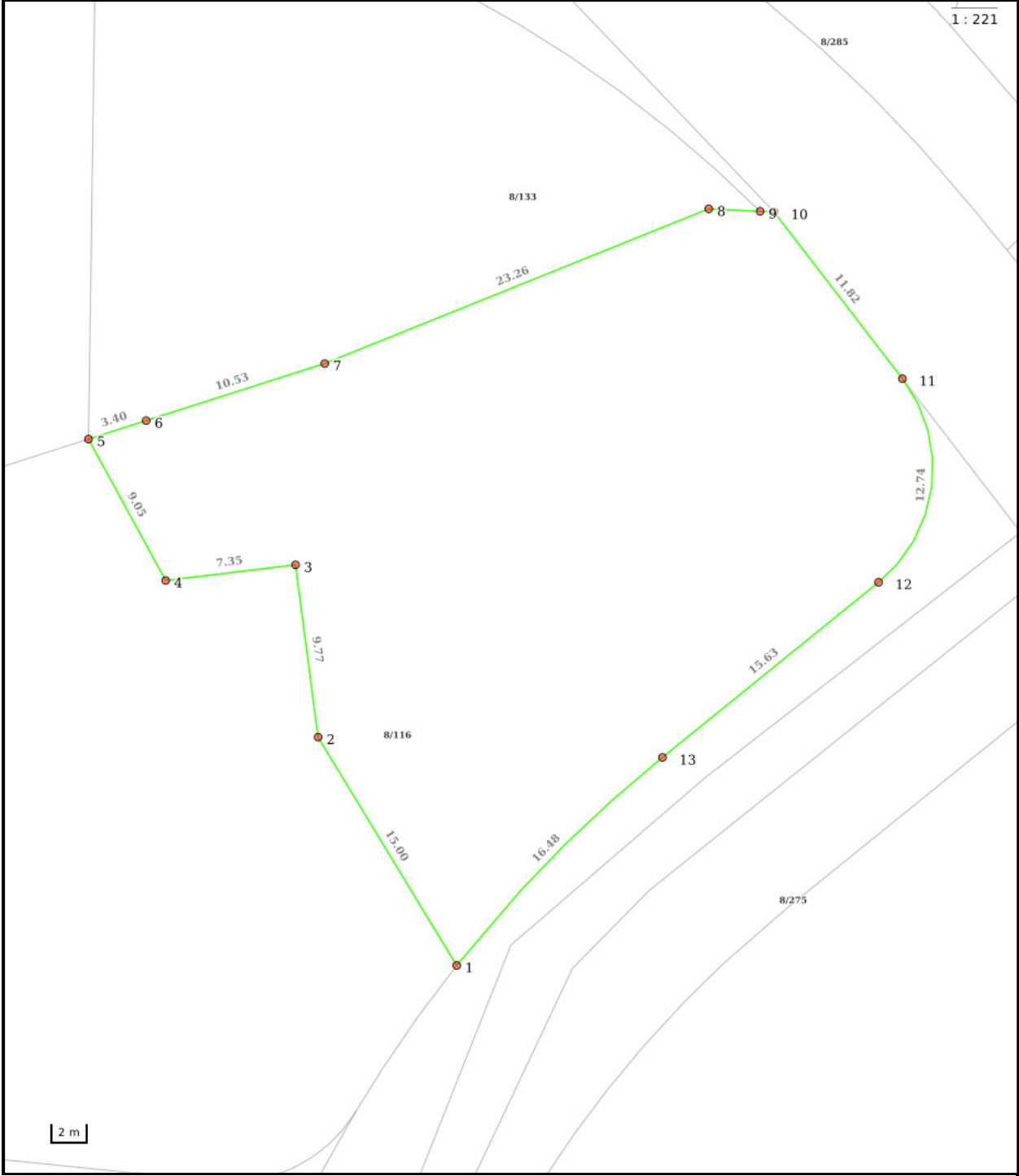
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
  - Veikant
  - Fiktiv / Teigdeler
  - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 034,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 633 839,36 | 578 983,59 | 15,00m              | Terrengmålt | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 633 851,43 | 578 974,68 | 9,77m               | Terrengmålt | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3     | 6 633 860,96 | 578 972,54 | 7,35m               | Terrengmålt | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 6 633 859,42 | 578 965,35 | 9,05m               | Terrengmålt | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5     | 6 633 866,94 | 578 960,32 | 3,40m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 6     | 6 633 868,27 | 578 963,45 | 10,53m              | Terrengmålt | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7     | 6 633 872,37 | 578 973,15 | 23,26m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 8     | 6 633 882,98 | 578 993,85 | 2,89m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 9     | 6 633 883,11 | 578 996,74 | 0,79m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 10    | 6 633 883,14 | 578 997,53 | 11,82m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 11    | 6 633 874,46 | 579 005,55 | 12,74m              | Terrengmålt | 10          | 8,25   | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 12    | 6 633 862,95 | 579 005,25 | 15,63m              | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 13    | 6 633 852,05 | 578 994,05 | 16,48m              | Terrengmålt | 10          | -75,50 | 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: 08.12.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

|            |                              |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3203                         | Gårdsnr. | 8 | Bruksnr. | 116 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Ånnerudskogen 38, 1383 ASKER |          |   |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 2020100                                                                                                                                                                                                         |
| Navn           | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035                                                                                                                                                                               |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                         |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                       |
| Ikrafttredelse | 13.06.2023                                                                                                                                                                                                      |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdattert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdattert_06_05_2025.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 035 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                         |
|                | <b>Delareal</b> 1 034 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                                                             |
|                | <b>Delareal</b> 1 035 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #8 Nullvekst nord<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                            |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 2020100                           |
| <b>Navn</b>     | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan         |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel           |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 022036                                                                                                                                                |
| <b>Navn</b>           | Del av Vestre Ånnerud og Hukenga                                                                                                                      |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.08.1965                                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/108/36_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/108/36_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 035 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse                                                                  |



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

Utskriftsdato: 08.12.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

|                   |                              |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3203                         | <b>Gårdsnr.</b> | 8 | <b>Bruksnr.</b> | 116 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Ånnerudskogen 38, 1383 ASKER |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| <b>Gebyr</b> | <b>Fakturert beløp i 2024</b> |
|--------------|-------------------------------|
| Avløp        | 14 261,78 kr                  |
| Feiing       | 652,00 kr                     |
| Renovasjon   | 6 518,00 kr                   |
| Vann         | 13 539,60 kr                  |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker  
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 08.12.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                              |      |     |      |  |      |  |
|----------|------------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 8                            | Bnr: | 116 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Ånnerudskogen 38, 1383 ASKER |      |     |      |  |      |  |

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

### Vann/avløp

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

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



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 08.12.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

|          |                              |      |     |      |  |      |  |
|----------|------------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 8                            | Bnr: | 116 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Ånnerudskogen 38, 1383 ASKER |      |     |      |  |      |  |

#### Vegadkomst

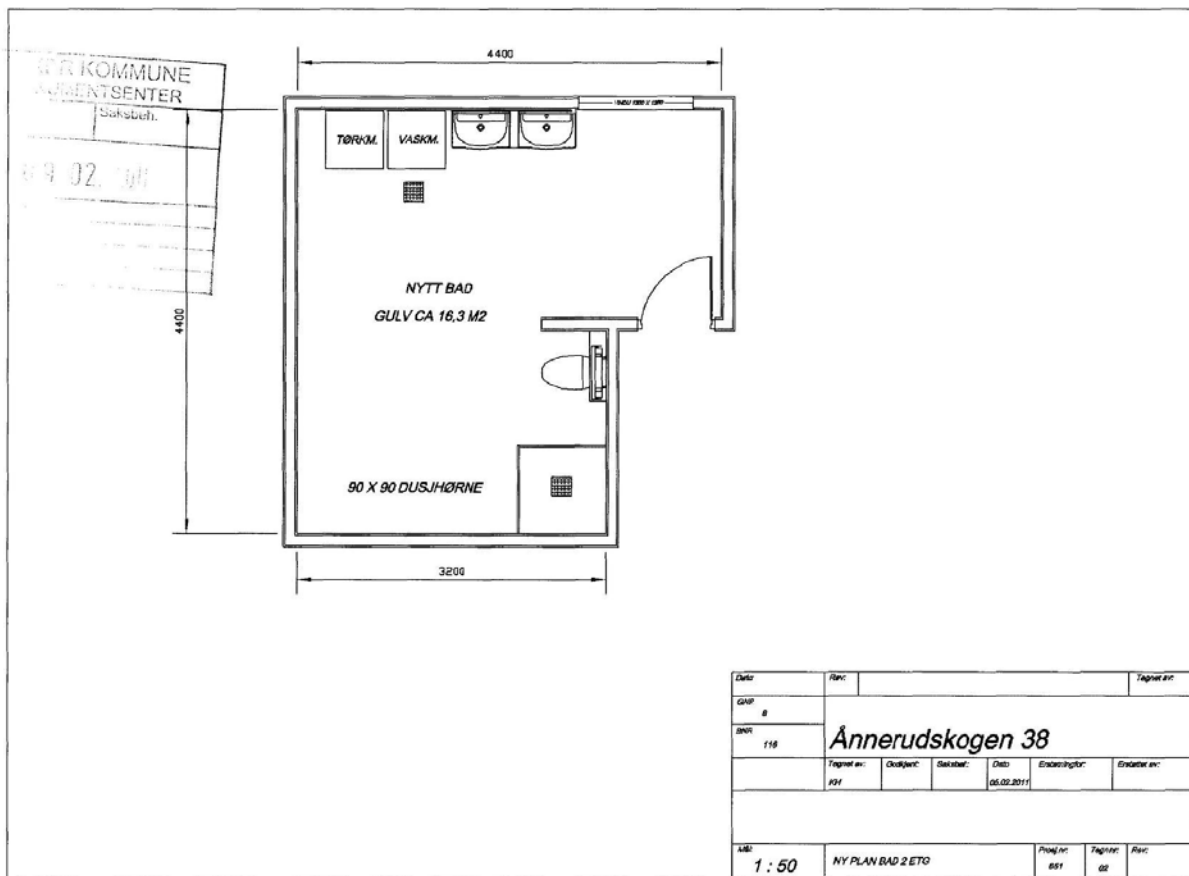
|             |                                                                                                   |                                     |                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------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

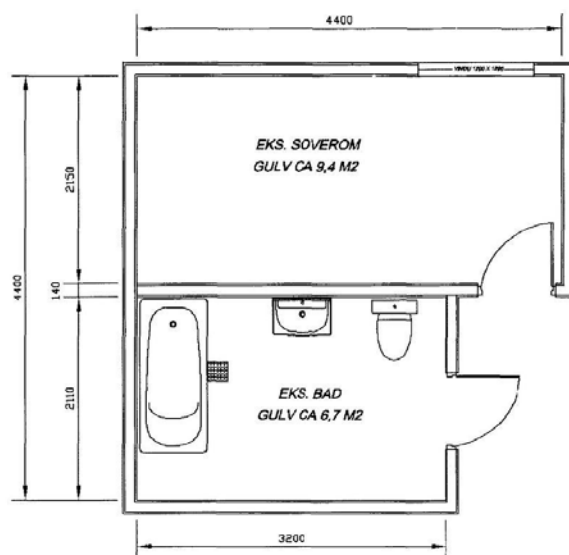
#### Tilkobling til vann og avløp

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

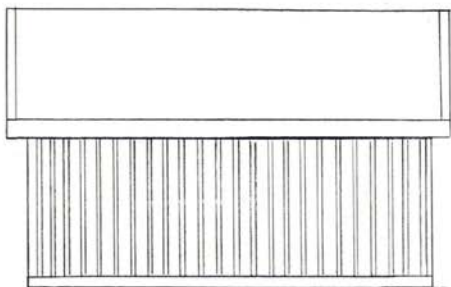
|                                                     |                                        |                              |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?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

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





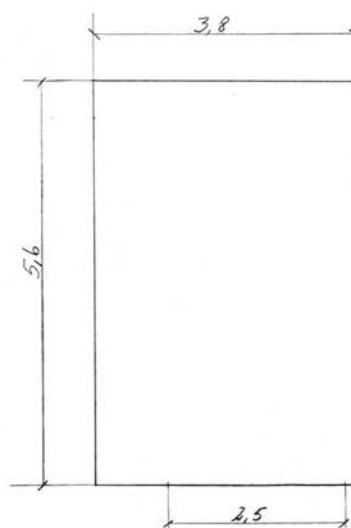
|            |          |                                   |            |             |             |
|------------|----------|-----------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Date       | Rev      | Tegnet av                         |            |             |             |
| GNR        | 8        | Ånnerudskogen 38                  |            |             |             |
| BVN        | 116      |                                   |            |             |             |
| Tegnet av: | Oppført: | Statistikk:                       | Dato:      | Endringsnr: | Endringsnr: |
| PST        |          |                                   | 06.02.2011 |             |             |
|            |          |                                   |            |             |             |
| Målt:      | 1:50     | EKSISTERENDE PLAN BAD / SOV 2 ETG |            | Prosjekt:   | Tegnet av:  |
|            |          |                                   |            | 601         | 01          |



Fasade mot vest.



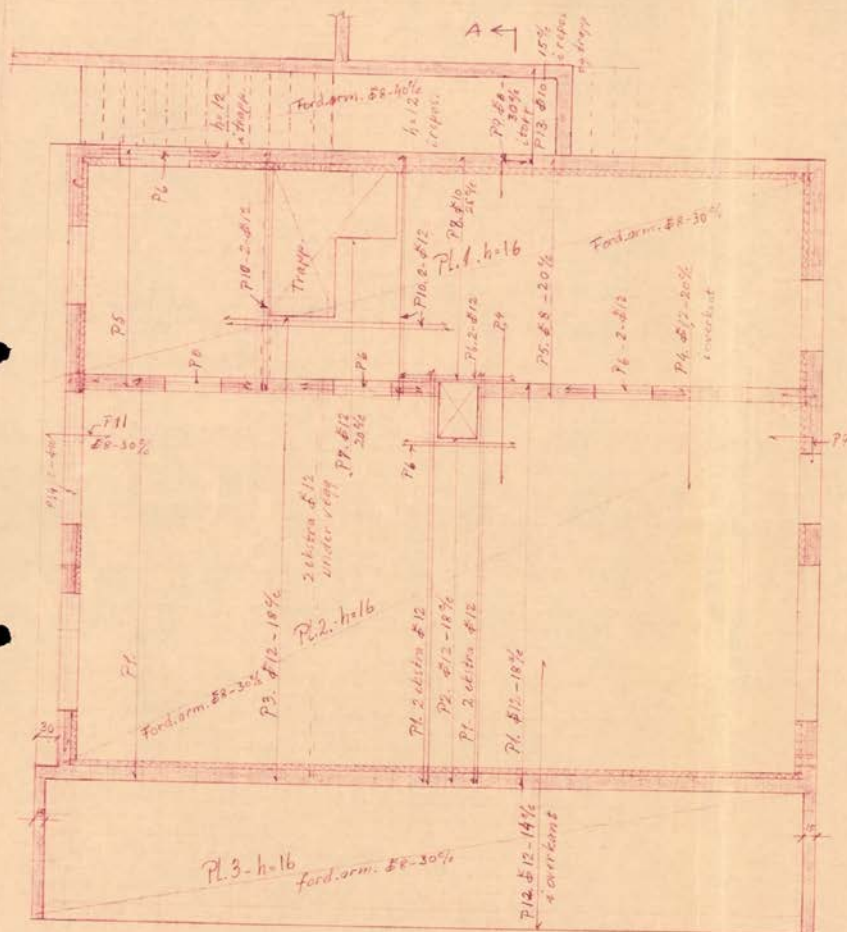
Fasade mot nord.



Takvinkel  $38^{\circ}$ .

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| ASKER KOMMUNE                 |             |
| Bygnings- og reguleringsseten |             |
| Innk.                         | 22 MAI 1997 |
| L:                            | S:          |
| Arkiv:                        |             |

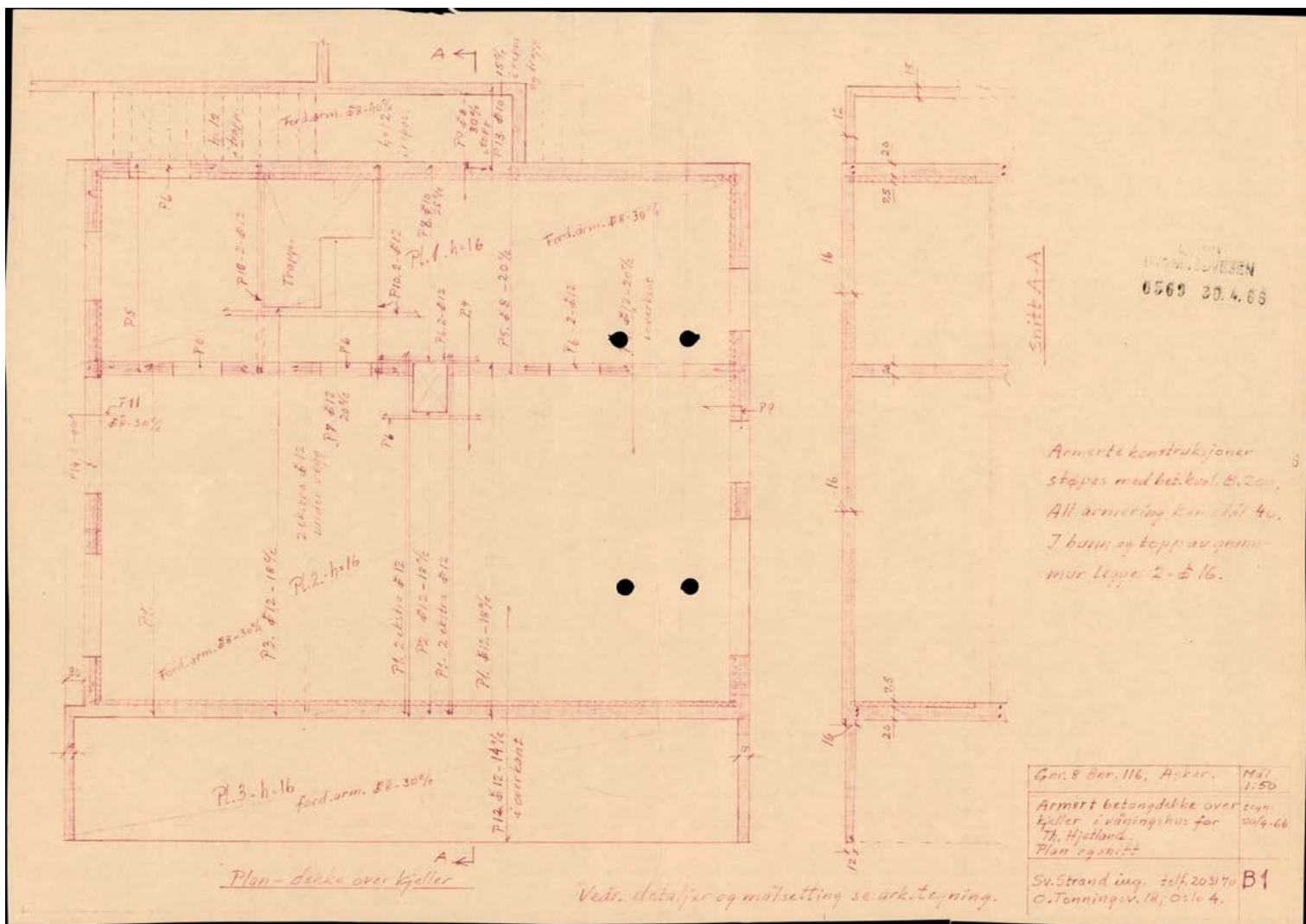
Årnerudskogen 38, Asker  
M=1:50 15.04.97 Olav Bø

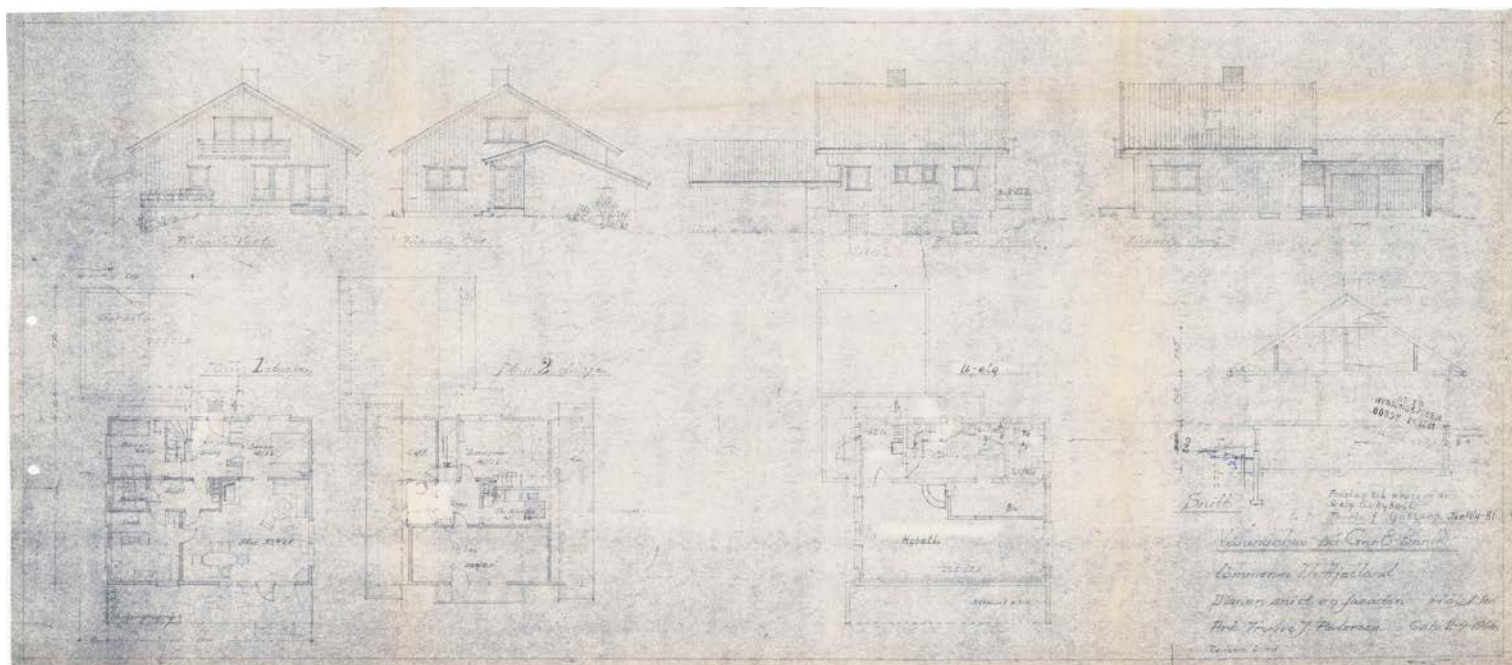


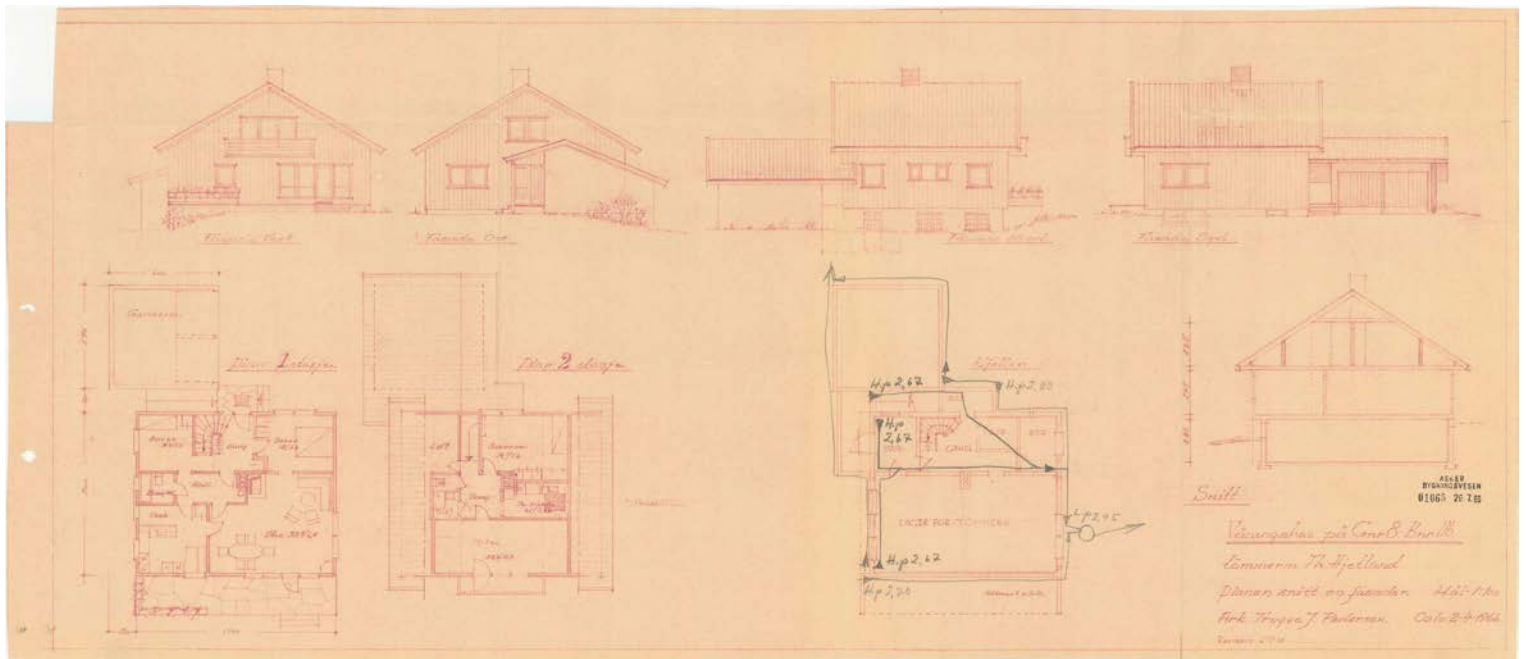
0569 30.4.68

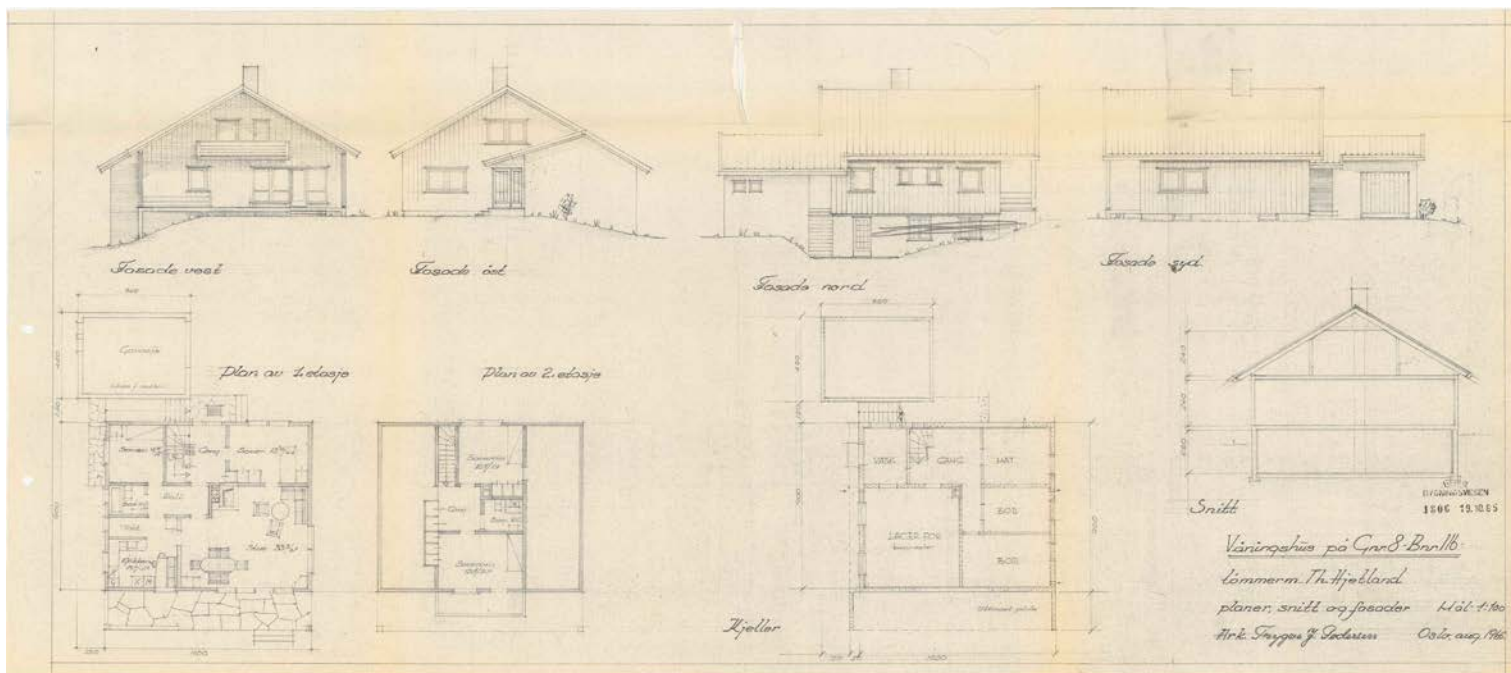
Armerte konstruksjoner.  
stopes med bet. kool. 2. 200.  
All armering kamstål 40.  
I bunn og topp av grunn-  
mur legges 2-5 16.

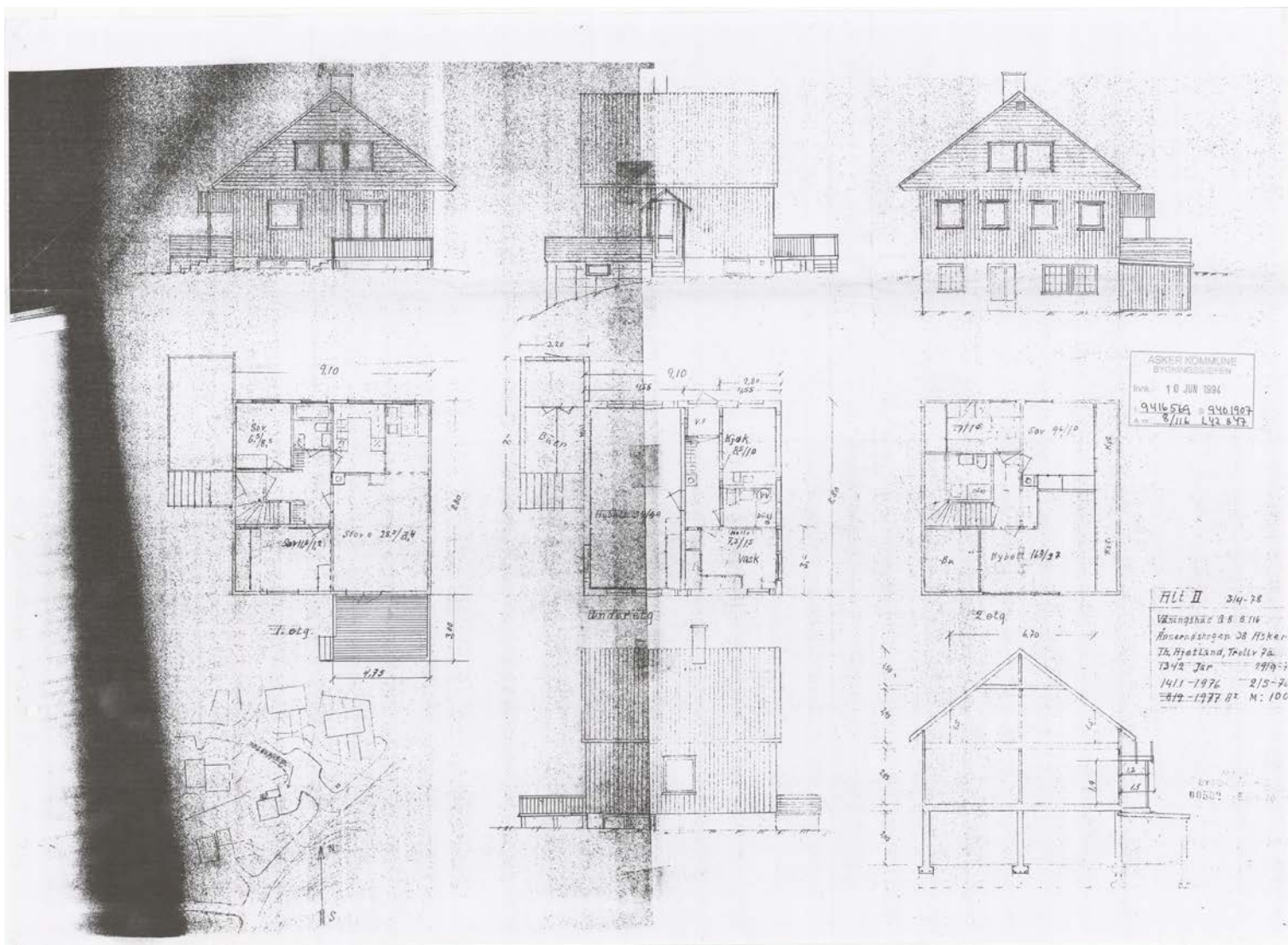
|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Gen. 8 Ber. 116, Asker.                                             | Mal.<br>1:50    |
| Armert betongdekke over<br>køller i våningshus for<br>Th. Hjeltnad. | teg.<br>20/4-66 |
| Plan og snit                                                        |                 |
| Sv. Strand ing. 2. s. 203170                                        | B1              |
| O. Tønningev. 18, Oslo 4.                                           |                 |











## **36**

Stadfestet den 25.08.1965  
Kommunaldepartementet

### **ÅNNERUDFELTET – VEDTEKTER**

#### **§ 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 innenfor det regulerte området er delt i

- A - Boligområder
- B - Friområder

#### **A. Boligområder**

#### **§ 3**

Bebyggelsen skal for parsellene 1-34 være dels i 1 etasje (22 hus inntegnet som rektangler) og dels i 2 etasjer (12 hus inntegnet som kvadrater). På de øvrige parseller skal bebyggelsen være enten i 1 etasje eventuelt med underetasje der terrenget, jfr. vedtekt for Asker til bygningslovens § 104.8, gjør dette naturlig eller i 1 ½ etasje med tilnærmet lik sokkelhøyde huset rundt. Bebyggelsen skal være så lav at husene virker tiltalende i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

Høyder fra ferdig terreng til gesims skal for 1 etasjes og 2 etasjes hus ikke overstige 3,70 m, for hus med underetasje og hus i 2 etasjer 6,30 m.

Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

#### **§ 4**

Bygningsrådet fastsetter takvinkel og tekking og kan kreve at grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.

#### **§ 5**

Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på planen, eventuelt innenfor de fastsatte byggelinjer hvor husplassering ikke er vist, og med lengderetning som angitt på planen.

#### **§ 6**

Ingen tomt må bebygges med mer enn 15% av tomtens nettoareal + garasje.

#### **§ 7**

Garasjer tillates kun oppført med maksimum 40 m<sup>2</sup>. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikk sikre.

## **§ 8**

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert.

Hvor planeringen medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen senkes, event. heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

## **§ 9**

Farger på husene og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

## **§ 10**

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 80 cm høyt, og må i ethvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

Friområder

## **§ 11**

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

Felles bestemmelser

## **§ 12**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for området. Sådan beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet. Eksisterende verdifulle trær på området må i størst mulig utstrekning bevares.

## **§ 13**

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

## **§ 14**

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

Rett avskrift: O. Båstad



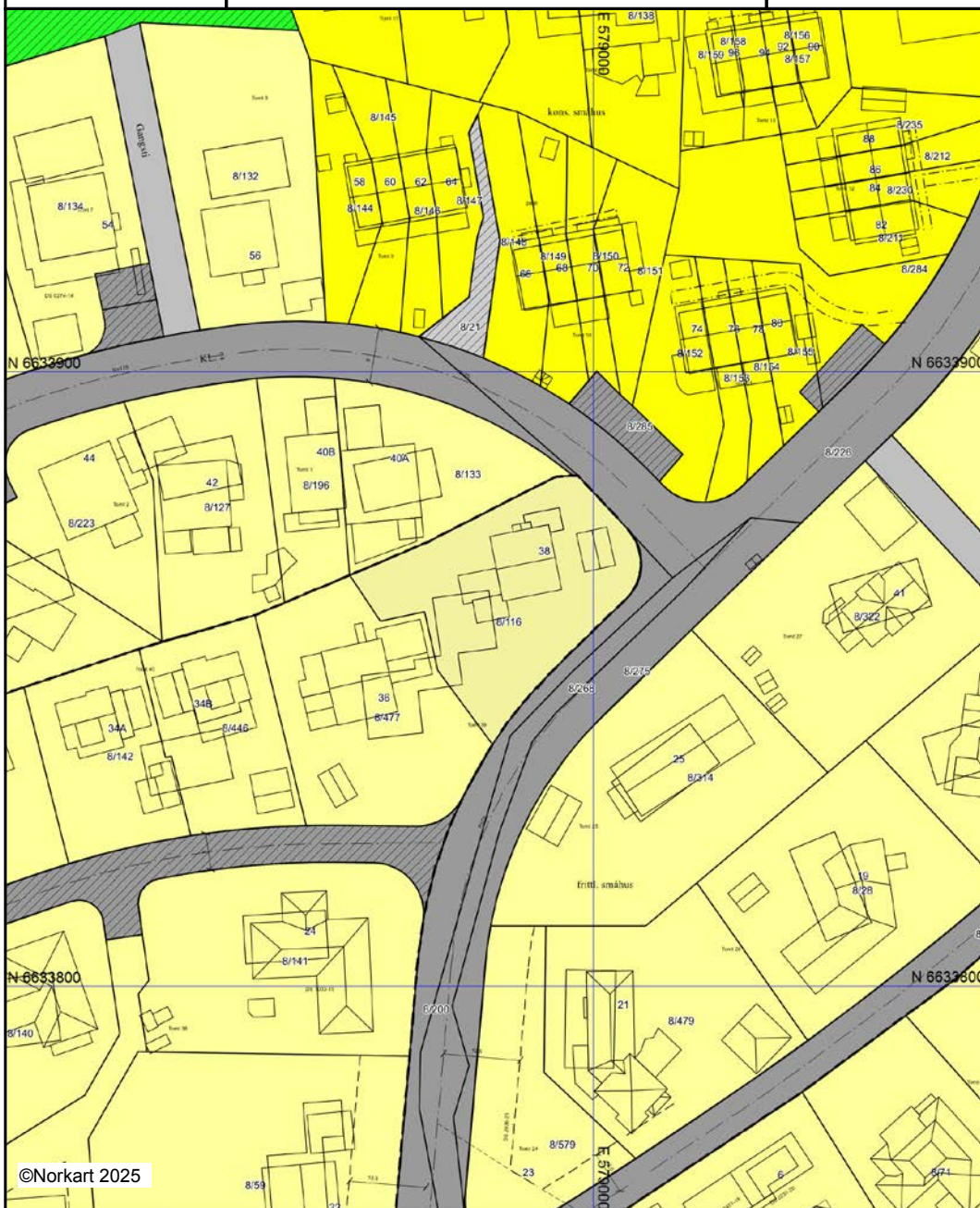
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 8/116  
Adresse: Ånnerudskogen 38  
Dato: 08.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

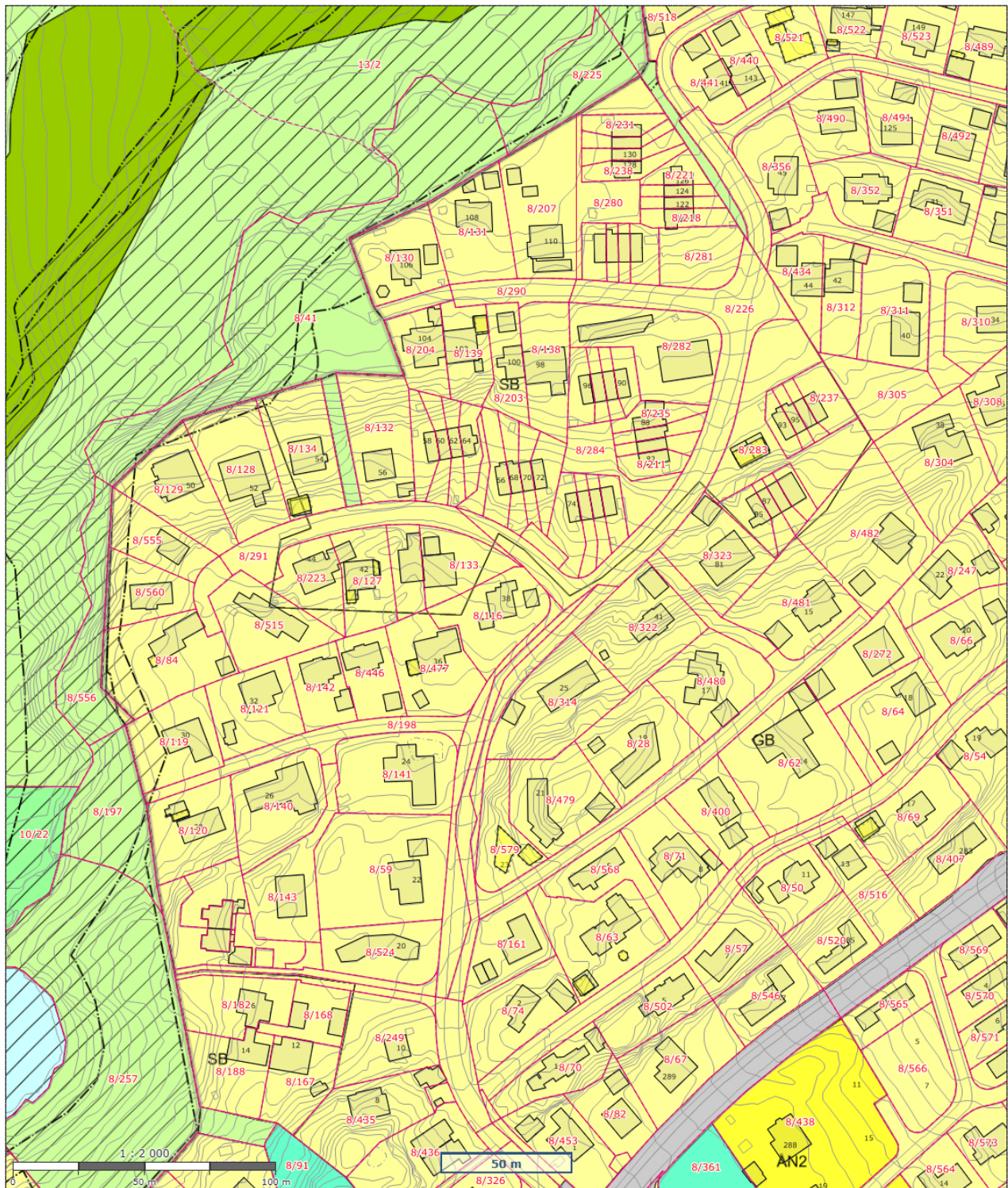
## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

|                                                                                   |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse   |
|  | Kjøreveg                       |
|  | Gangveg                        |
|  | Friluftsområde (på land)       |
|  | Felles avkjørsel               |
|  | Felles gangareal               |
|  | Felles parkeringsplass         |
|  | Felles grøntanlegg             |

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

|                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde  |
|  | Planens begrensning                    |
|  | Formålsgrense                          |
|  | Regulert tomtegrense                   |
|  | Byggegrense                            |
|  | Planlagt bebyggelse                    |
|  | Regulert senterlinje                   |
|  | Frisiktslinje                          |
|  | Regulert kant kjørebane                |
|  | Målelinje/Avstandslinje                |
| Abc                                                                               | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc                                                                               | Påskrift bredde                        |
| Abc                                                                               | Påskrift radius                        |
| Abc                                                                               | Påskrift plantilbehør                  |



|                                                                                                              |                          |                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Asker<br/>kommune</p> | <h2>Kommuneplankart</h2> |  <p>N</p> <p>Målestokk: 1:2000<br/>Dato: 7/1-2026<br/>Format A4</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

## Kommuneplan - Arealformål

|                                                                                   |                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Az</b>                                                                         | Generell påskrift - Linje                                                                                                                                 |
|  | Planområde kommuneplan                                                                                                                                    |
|  | KpArealGrense                                                                                                                                             |
|  | KpAngittHensynGrense                                                                                                                                      |
|  | KpBestemmelseGrense                                                                                                                                       |
|  | KpAngittHensynSone                                                                                                                                        |
| <b>Az</b>                                                                         | KpBestemmelseOmråde                                                                                                                                       |
|  | 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)                                                                                                                   |
|  | 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)                                                                                                                      |
|  | 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)                                                                                                                     |
|  | 2010 - Veg - (eksisterende)                                                                                                                               |
|  | 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)                                                                                                                 |
|  | 3040 - Friområde - (eksisterende)                                                                                                                         |
|  | 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende) |
|  | 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)                                                                         |

## Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)

## Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)

## Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)

## Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)

## Matrikkelnummer

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Matrikkelnummer..

## Eiendomsgrense

-  Sikker eiendomsgrense
-  Ikke sikker eiendomsgrense

## Godkjent byggetiltak

-  Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon

- ☐ Eiendom

## Informasjon - Arealformål

- ☐

## Informasjon - Hensynssoner

- ☐

## Informasjon - Bestemmelsesområder

- ☐

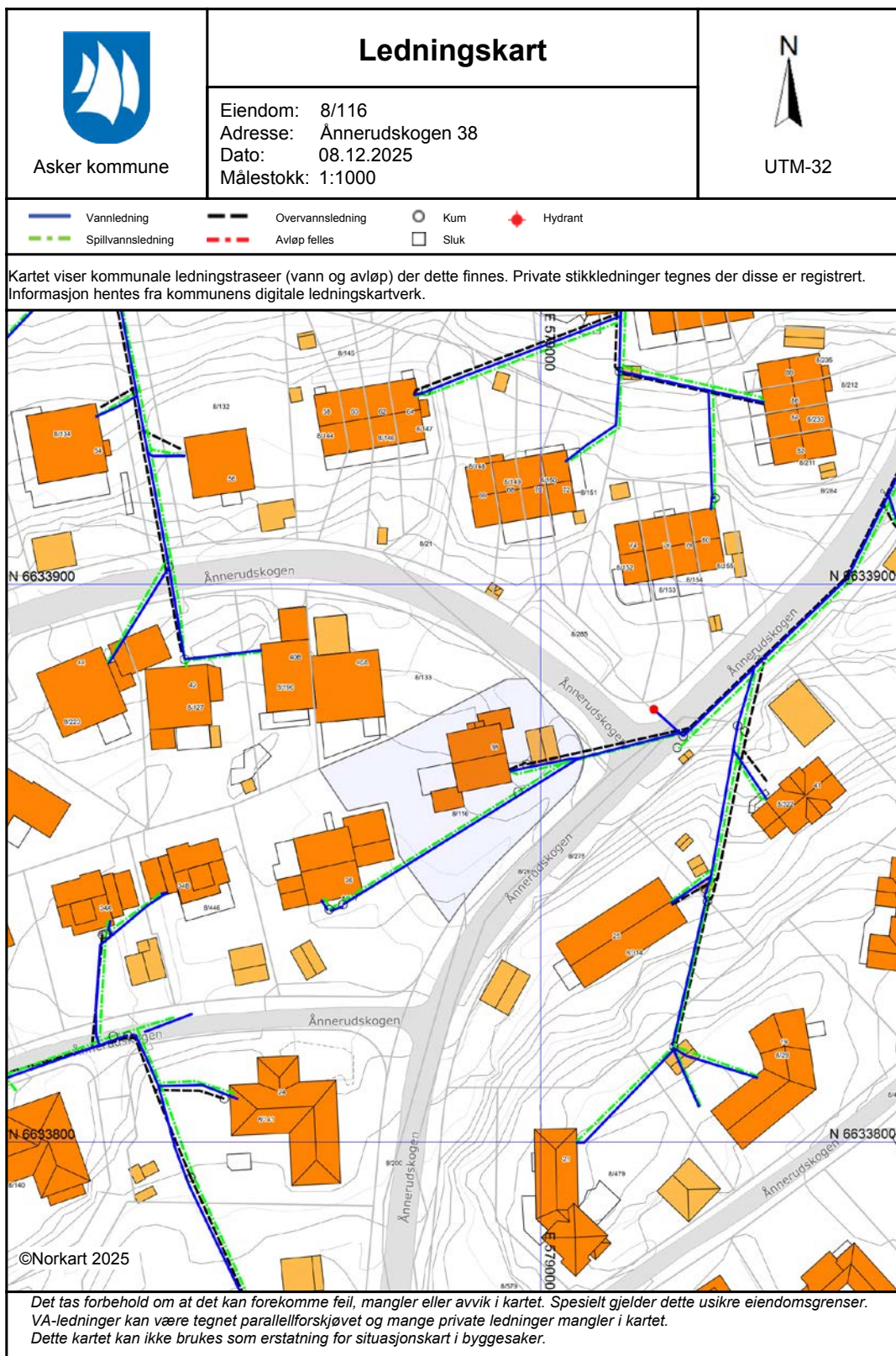
## Informasjon - Juridiske linjer

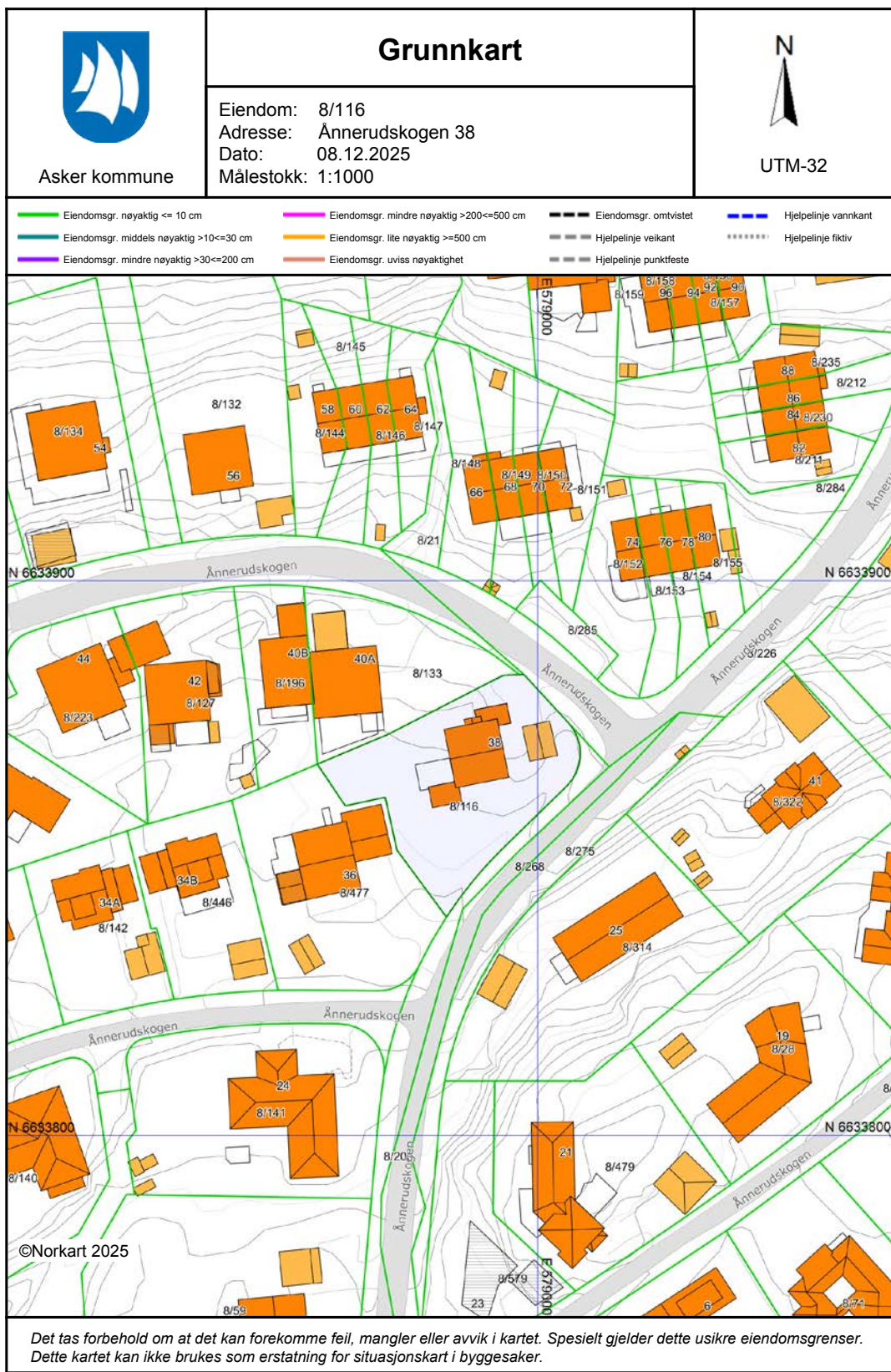
-  Juridiske linjer - klikkbare

## Informasjon - Bestemmelsesgrense

-  Tooltip - bestemmelsesgrense

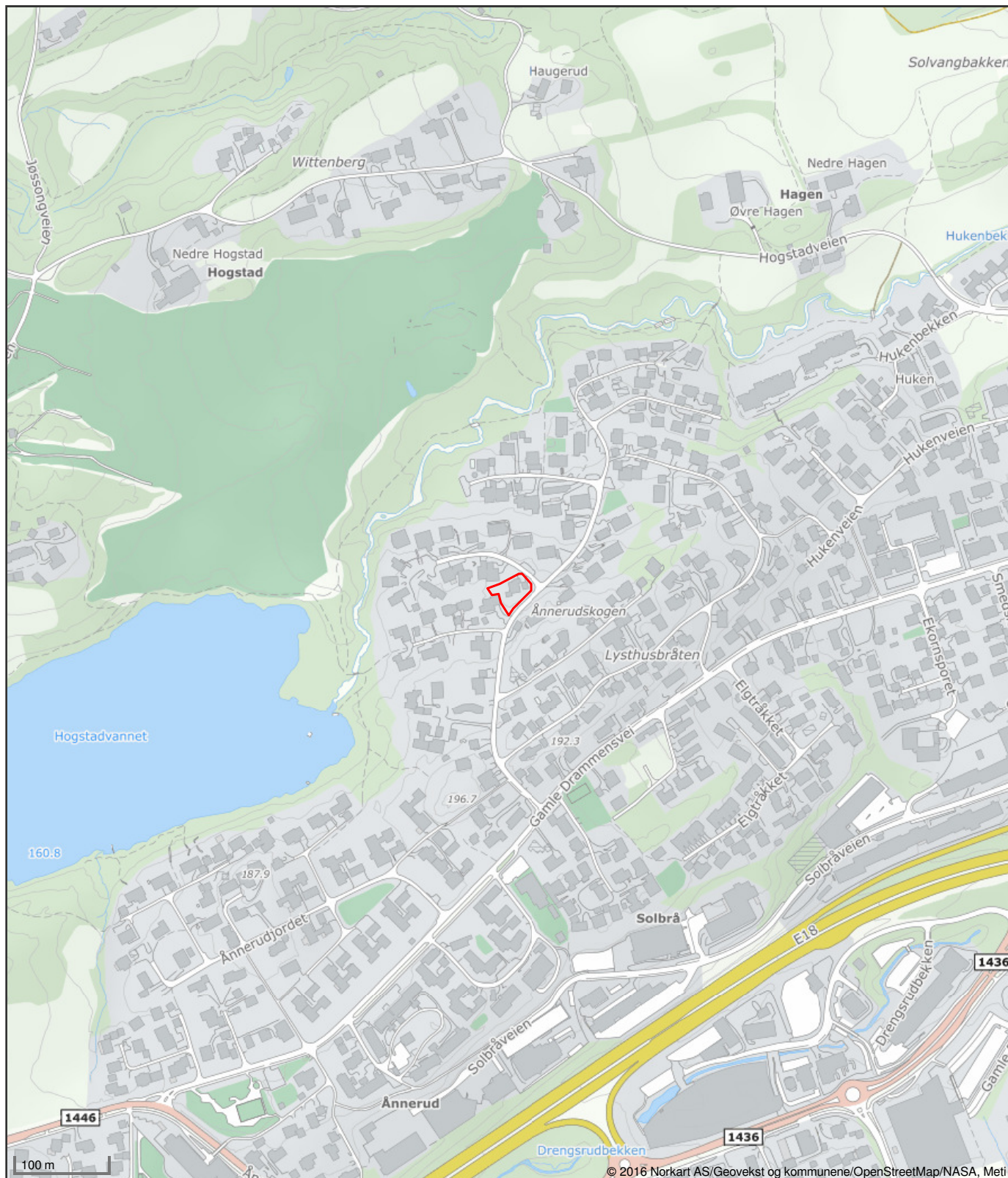
|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Informasjon og plandokumenter     | Endelig vedtatt plan         |
| Informasjon - Juridiske linjer    | Juridiske linjer - klikkbare |
| Informasjon - Bestemmelsesgrense  | Tooltip - bestemmelsesgrense |
| Informasjon og plandokumenter     | Endelig vedtatt plan         |
| Bygningsinformasjon               | Bygning                      |
| Informasjon - Juridiske linjer    | Juridiske linjer - klikkbare |
| Informasjon - Bestemmelsesgrense  | Tooltip - bestemmelsesgrense |
| Informasjon og plandokumenter     | Endelig vedtatt plan         |
| Informasjon - Juridiske linjer    | Juridiske linjer - klikkbare |
| Informasjon - Bestemmelsesgrense  | Tooltip - bestemmelsesgrense |
| Informasjon og plandokumenter     | Endelig vedtatt plan         |
| Kommunegrense                     |                              |
| Bakgrunnskart kommuneplan WMS     |                              |
| Kommuneplan - Bestemmelsesområder |                              |
| Kommuneplan - Hensynssoner        |                              |
| Kommuneplan - Faresoner           |                              |
| Kommuneplan - Infrastruktursoner  |                              |
| Kommuneplan - Båndleggingssoner   |                              |
| Kommuneplan - Sikringssoner       |                              |







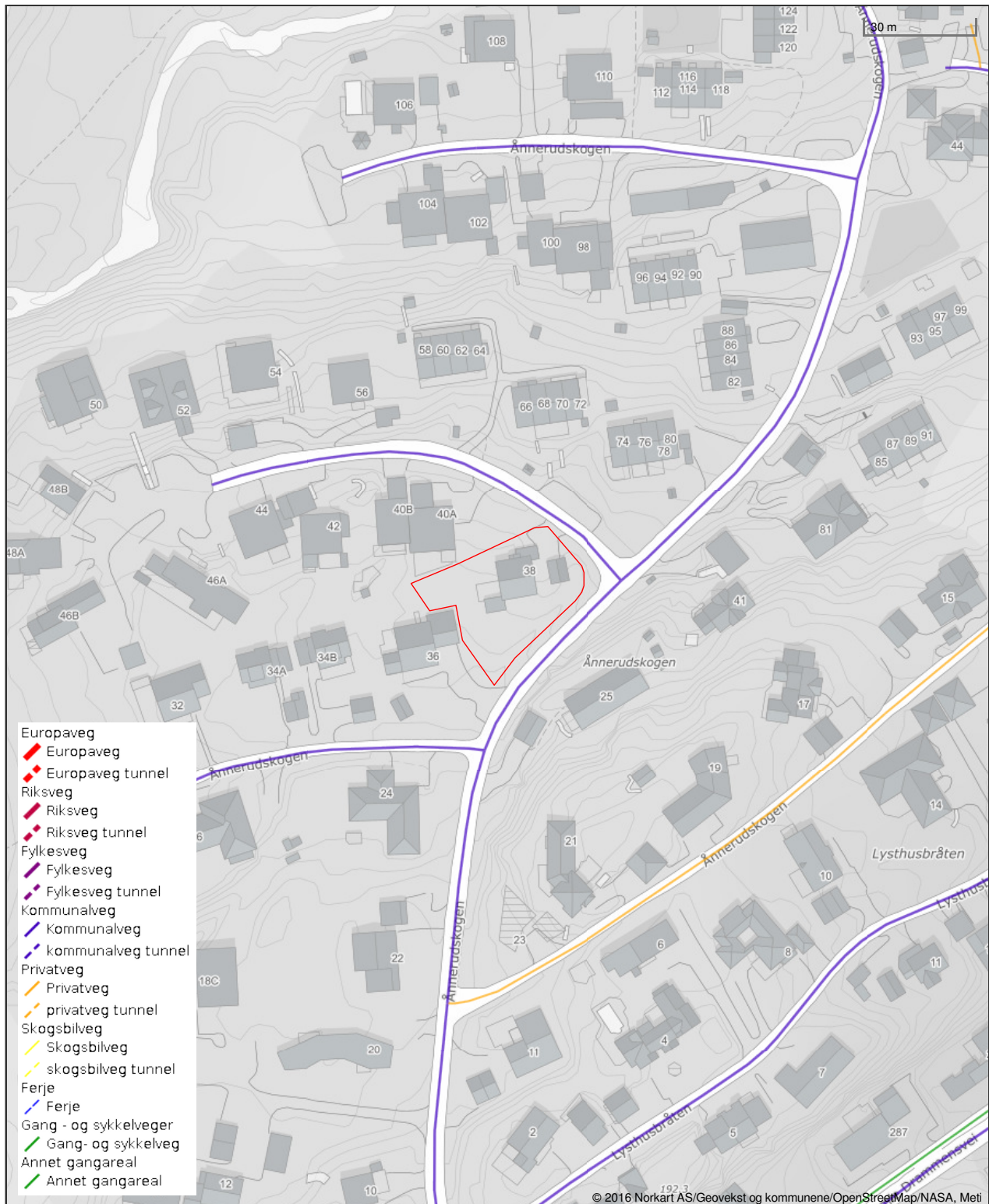
# Oversiktskart for eiendom 3203 - 8/116//



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 - 8/116//



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

## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 8, Bruksnummer 116 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

06.01.2026 kl. 15.36

Oppdatert per

06.01.2026 kl. 15.34

### Adresse(r) :

Gateadresse: Ånnerudskogen 38

Gatenr: 1057

Kommune: ASKER

Postkrets: 1383 ASKER

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/11341-1/100 26.04.2004 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 3 225 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**JANSSEN GEIR SCOTT**  
FØDT: 05.05.1971 IDEELL: 1/2  
**JANSSEN MARIANN SØRHOLT**  
FØDT: 25.05.1967 IDEELL: 1/2

#### Andel i realsameie:

990685-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 3203 GNR: 8 BNR: 197 IDEELL: 1/18

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1510132-2/200 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:

1969/6789-1/100 02.09.1969 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**  
1995/34193-1/100 12.12.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelser vedr. fellesareal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/64053-1/200 18.01.2022  
21:00

**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 6 220 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551

2025/1510132-1/200 10.12.2025  
09:21

**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 14 400 000  
Panthaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
ORG.NR: 990 997 810  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1510132-2/200 10.12.2025  
09:21

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**

**SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN &  
PARTNERS AS  
ORG.NR: 990 997 810  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1965/4922-1/100 20.09.1965

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 8  
BNR: 59

1992/25125-1/100 13.10.1992

**REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 8  
BNR: 477

1994/29764-1/100 14.11.1994

**MÅLEBREV**

2020/5897-1/200 01.01.2020  
00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 8 BNR: 116

2024/55261-1/200 01.01.2024  
00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 8 BNR: 116

**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 tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Stempelmerker kr. 20.-  
påsett original dokumentet og kassert  
den 10/12 - 1969  
av L. v. Adv. Anne Grønneid

6789

Dobr. 1788  
den 2/4 1969

A/L NORGE POLISSTYRELSEN  
LANDSPORØRVED

001293 22 JUN 69

RH

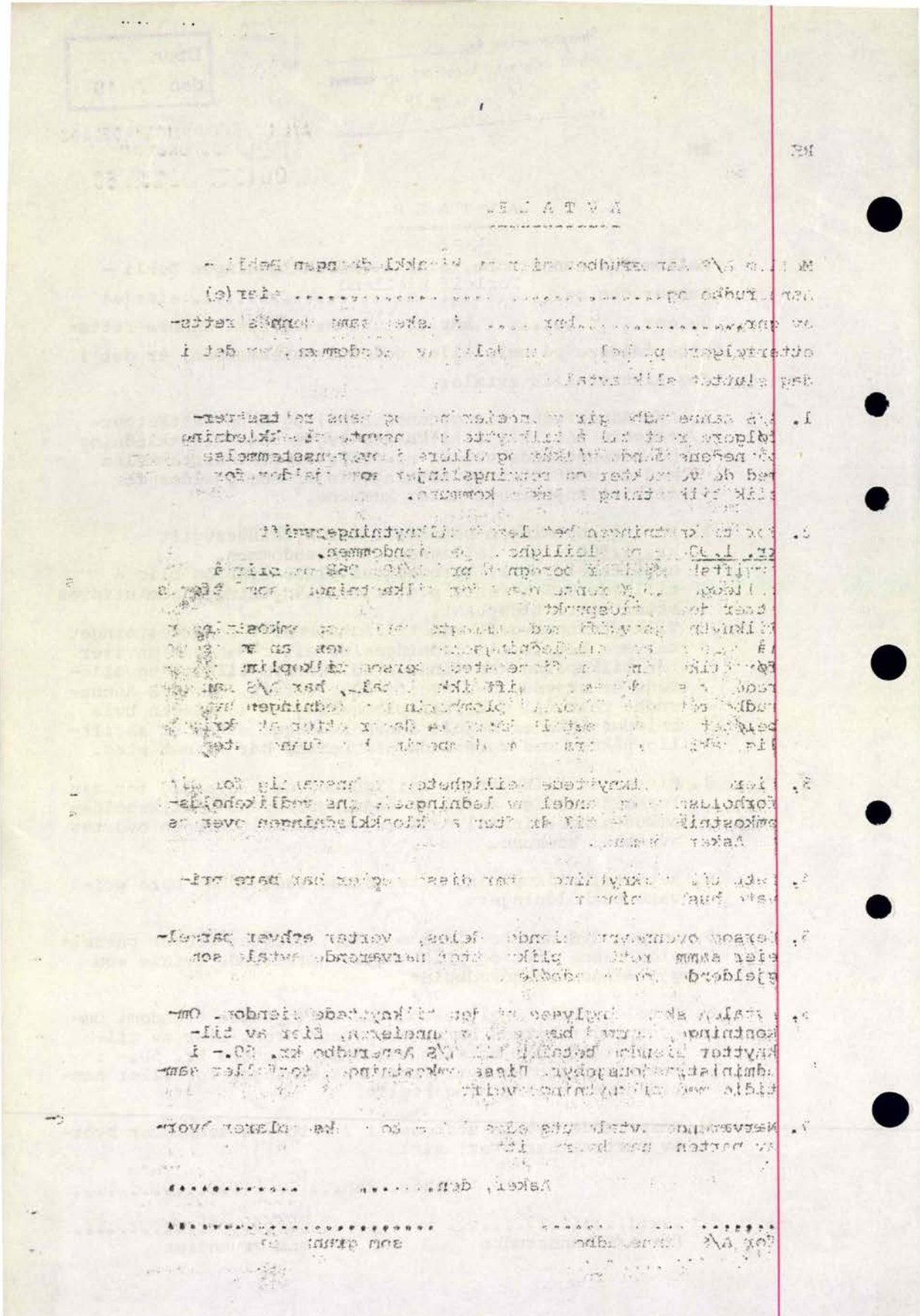
## A V T A L E.

Mellom A/S Aanrerudbo, eier av kloakkledningen Dehli -  
Aanrerudbo og Torleif Hjetland eier(e)  
av gnr. 8 bnr. 116 i Asker samt dennes retts-  
etterfølgere på hele eller deler av eiendommen, er det i  
dag sluttet slik avtale:

1. A/S Aanrerudbo gir grunneier(ne) og hans rettsetter-  
følgere rett til å tilknytte seg nevnte kloakkledning  
på nedenstående vilkår og ellers i overensstemmelse  
med de vedtekter og retningslinjer som gjelder for  
slik tilknytning i Asker kommune.
2. For tilknytningen betales i tilknytningsavgift  
kr. 1.900.- pr. leilighet, på eiendommen.  
Avgiftsbeløpet er beregnet pr. 1/10 1968 og blir å  
tillegge 6.5 % rente p.a. for tilknytninger som utføres  
etter dette tidspunkt.  
Tilknytningsavgift med tillagte renter og omkostninger  
må være betalt til ledningseier eller den han anviser  
før tilkopling kan finne sted. Dersom tilkopling alle-  
rede er skjedd, men avgift ikke betalt, har A/S Aan-  
rerudbo rett til å foreta plombering av ledningen hvis  
beløpet ikke er betalt innen 14 dager etter at skrift-  
lig påkrav med varsel om plombering har funnet sted.
3. Eierne av tilknyttede leiligheter er ansvarlig for sin  
forholdsmessige andel av ledningseierens vedlikeholds-  
omkostninger inntil driften av kloakkledningen overtas  
av Asker kommune.
4. Rett til tilknytning etter disse regler har bare pri-  
vate husholdninger.
5. Dersom ovennevnte eiendom deles, overtar enhver parsel-  
eier samme rett og plikt etter nærværende avtale som  
gjeldende for hovedbølet.
6. Avtalen skal tinglyses på den tilknyttede eiendom. Om-  
kostninger hermed bæres av grunneieren. Eier av til-  
knyttet eiendom betaler til A/S Aanrerudbo kr. 50.- i  
administrasjonsgebyr. Disse omkostninger forfaller sam-  
tidig med tilknytningsavgift.
7. Nærværende avtale utstedes i 2 - to - eksemplarer hvor-  
av partene har hvert sitt.

Erling Rimsdøl  
for A/S Aanrerudbo  
Mejor Austerik

Asker, den 23. juni 1969  
Torleif Hjetland  
som grunneier



ASKER KOMMUNE  
RådmannenS9500674  
N9536023  
Arkiv nr.: P Q1 650  
Saksbeh.: Jan Ivar LundeASKER OG BÆRUM  
HERREDSRETT

27 OKT 1995

JUSTITIARIUS

TINGLYST

ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT

12 DES 1995

DAGBOKNR.: 34193

TINGLYSINGEN v/G.ROSSOW  
FAKS 67576557

Dato: 27.10.95

## GBNR. 8/197, HJEMMELSFORHOLD TIL REGULERT FRIOMRÅDE

Oversender som avtalt notat om hvordan hjemmelsforholdene til 8/197 ifølge Inger Hilde bør være. Pr. dato står 5/9-del av hjemlene på Erling Eikvang som døde for noen noen år siden. Han solgte tomtene med andel i fellesområdet. 8/197 ble skylddelt 16.2.69 altså etter at tomtene (bnr.) 116, 119, 120, 121 og 142 ble skyldelt og overskjøtet første gang. Andel i fellesarealet, 1/9 eller 1/10 er påført noen men kanskje ikke alle disse skjøtene.

| Gbnr.   | Andel | Hjemles idag av personene: |
|---------|-------|----------------------------|
| 8/59 ✓  | 1/9   | Inger Hilde ✓              |
| 8/143 ✓ | 1/9   | Inger Hilde ✓              |
| 8/141 ✓ | 1/9   | Hanne Lein ✓               |
| 8/140 ✓ | 1/9   | Tore Hilde ✓               |
| 8/120 ✓ | 1/9   |                            |
| 8/119 ✓ | 1/9   |                            |
| 8/121 ✓ | 1/9   |                            |
| 8/142 ✓ | 1/18  |                            |
| 8/446 ✓ | 1/18  |                            |
| 8/116 ✓ | 1/18  |                            |
| 8/477 ✓ | 1/18  |                            |
| Sum     | 1/1   |                            |

Doknr: 34193 Tinglyst: 12.12.1995 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jeg legger også ved et kartutsnitt datert 27.10.95, målestokk 1:750 som viser friområdet/fellesarealet 8/197 og de enkelte eiendommer som skal ha andeler i 8/197.

Trolig vil kommunen erverve 8/197 iløpet av et års tid i forbindelse med innløsning av et større sammenhengende friområdedrag langs Hukenbekken.

Med hilsen

Jan I. Lunde, tlf. 66909208, faks. 66901466.

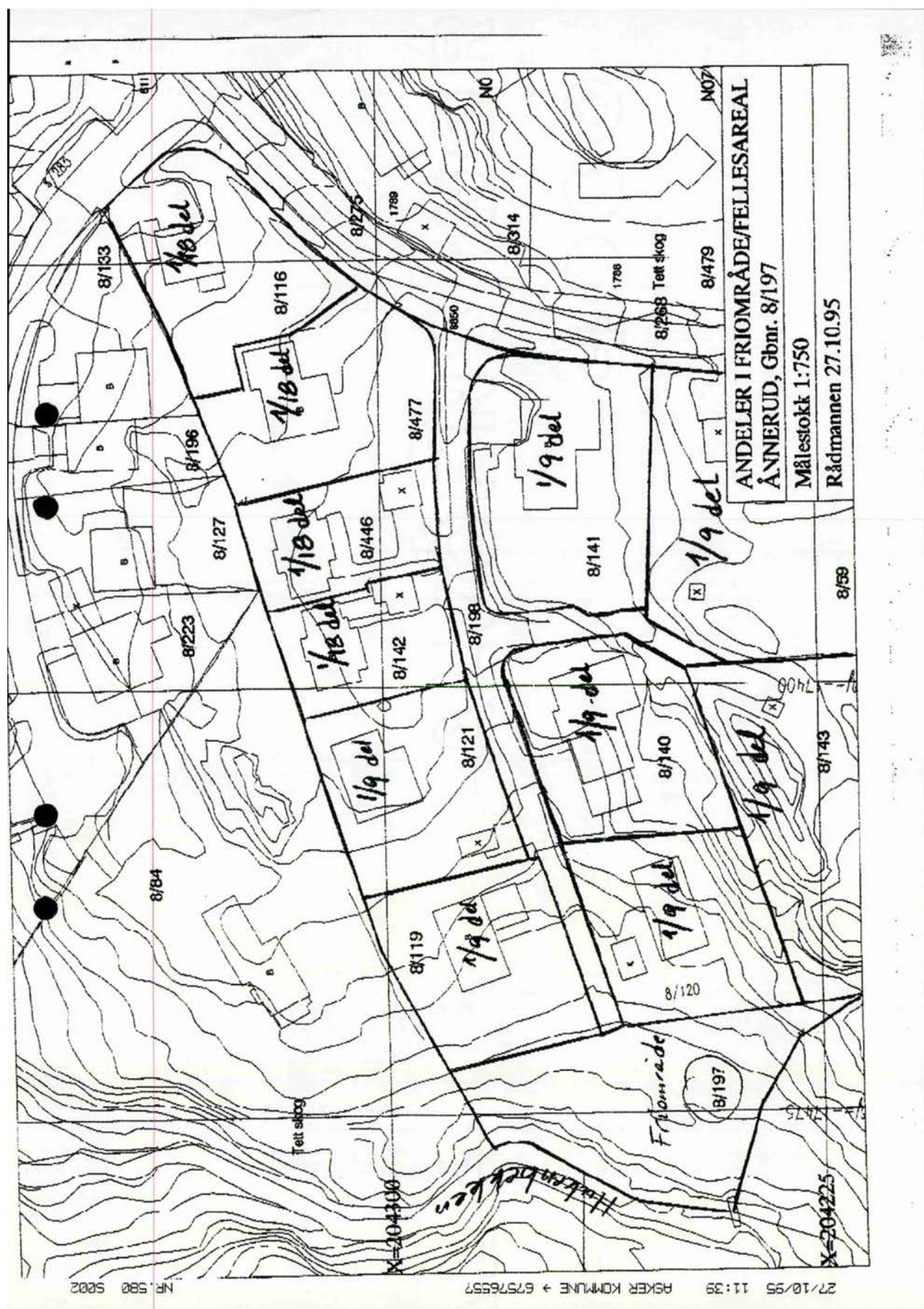
2 sider inkl. denne.

TINGLYST

ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT

12 DES 1995

DAGBOKNR.: 34193



Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dbnr. 4922  
den 20/9 1965

## Skylddelingsforretning

..... dag, den 7. sept. 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården .....

g.-nr. 8 br.-nr. 59 av skyld mark 0,15 i Asker

herred. Forretningen er forlangt av Erling Eikvang

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> Erling Eikvang - selger.

Thorleif Hjetland - kjøper.

Av naboer:<sup>3)</sup> .....

Mennene valte til formann Asle Håland

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

1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>5)</sup> Fra rør i parsellens NV hjørne går grensen i ØNØ og Ø retninger etter gjerdet i ca. 57½ m, herfra videre etter gjerdet i SSØ retning ca. 22 m., videre i SV og SSV retninger (langs vei) ca. 58½ m, går så etter midte reg. vei i V retning ca. 19½ m, og så i NNV retning ca. 38½ m. til utgangspunktet. Parsellens areal er ca. 2,1 dekar.

<sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

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

<sup>4)</sup> Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

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



Parsellen er på stadfestet reguleringsplan betegnet som  
nr. 39.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? .....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? **byggetomt** .....

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæterretten av 26. juli 1821? .....

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av .....  
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 2 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 13 øre.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

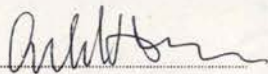
De fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> .....

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: .....

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

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

Vi har bestemt at .....  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

  
Asle Håland

  
Inge Nybø

  
Knut Sæle

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle veiges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)



Går til ..... jordstyre.<sup>1)</sup>

*Jordstyrets uttalelse:*

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

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

.....  
formann.

.....  
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

*Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:*

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

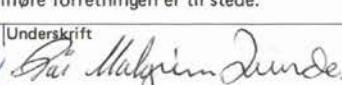
..... den ..... 19 .....

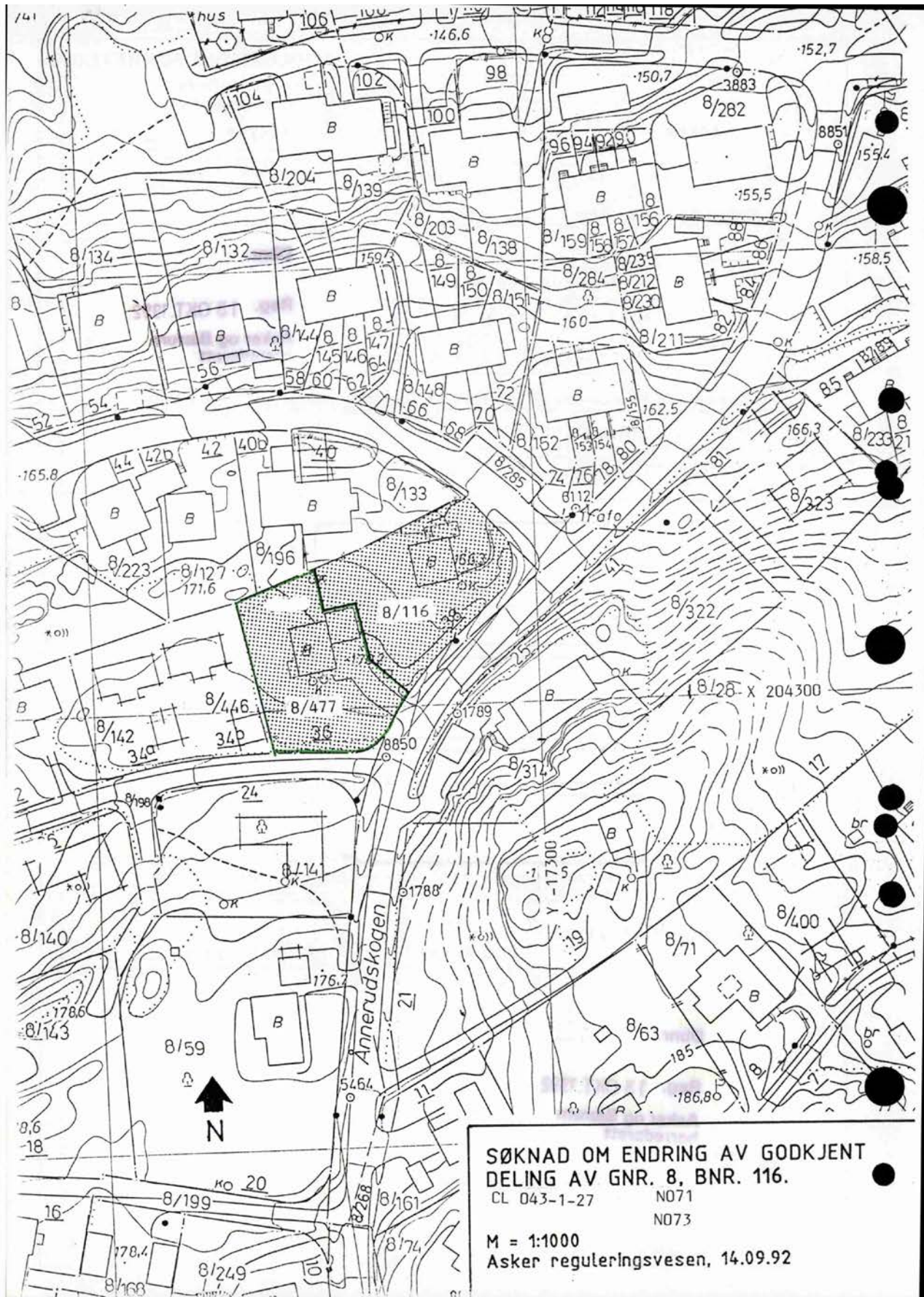
.....  
formann.

.....  
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 8 b.nr. 116

<sup>1)</sup> Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

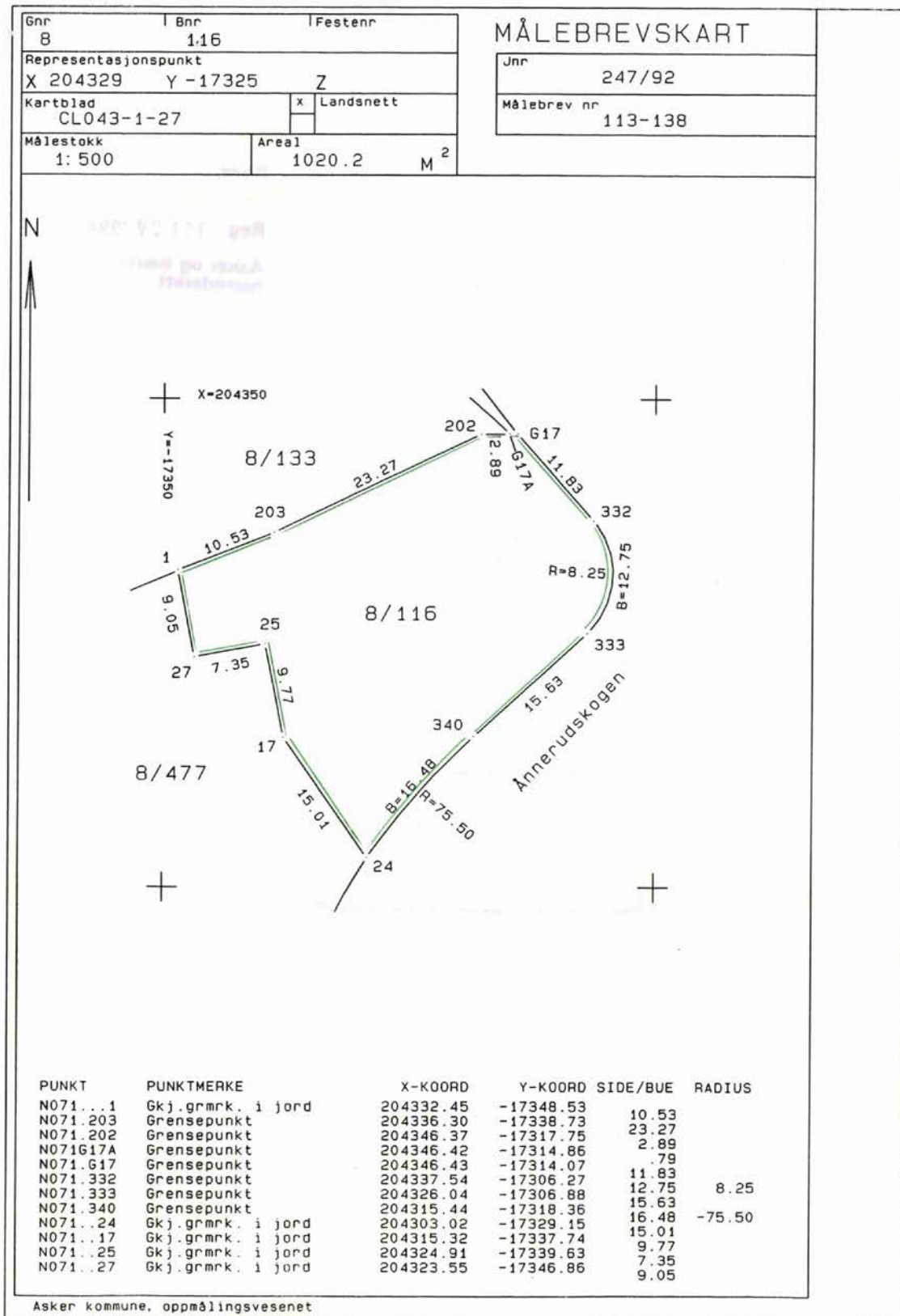
|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommune<br><br><b>ASKER</b>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             | <b>MIDLERTIDIG FORRETNING</b><br><input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering<br><input type="checkbox"/> med grensejustering<br>J. nr. <b>246792</b>                          |                                                                                                                  |
| Midlertidig forretning for                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Eiendom                                                                                                                                                                                                        | Gnr. <b>8</b>                                                                                               | Bnr. <b>477</b>                                                                                                                                                                            | Festenr.                                                                                                         |
| Bruksnavn/adresse<br><b>Annerudskogen 36</b>                                                                                                                                                                   |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Representasjonspunkt                                                                                                                                                                                           | X <b>204300</b>                                                                                             | Y <b>-17353</b>                                                                                                                                                                            | Z                                                                                                                |
| Kartblad<br><b>CL 043-1-27</b>                                                                                                                                                                                 |                                                                                                             | Landsnett<br><b>NGO III</b>                                                                                                                                                                |                                                                                                                  |
| Dagbokstempel<br><b>Dbnr. 25125</b><br><b>Reg. 13 OKT.1992</b><br><b>Asker og Bærum herredsrett</b>                                                                                                            |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvisitert                                                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Dato                                                                                                                                                                                                           | <b>18.09.1992</b>                                                                                           |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Rekvisitert                                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av<br>kartforretning over festgrunn av |                                                                                                                                                                                            | Gnr. <b>8</b> Bnr. <b>116</b>                                                                                    |
| Rekvisitent                                                                                                                                                                                                    | Navn<br><b>Thorleif Hjetland</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Tillatelse                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> bygningsrådet i møte den<br>etter delegasjon den                        |                                                                                                                                                                                            | Dato <b>14.09.92</b> Sak nr.                                                                                     |
| Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2                                                                                                                       |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                    | <b>Vestre del (nr. 36).</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Beliggenhet og grenser                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> er påvist i marken<br><input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken  |                                                                                                                                                                                            | Anslått areal<br><b>ca. 1.0 da.</b>                                                                              |
| Innbetalte gebyrer                                                                                                                                                                                             | <b>kr. 6.630.-</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Målebrev                                                                                                                                                                                                       | Frist for utstedelse av målebrev: <b>05.10.1995.</b>                                                        |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Underskrift                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilårene for å fullføre forretningen er til stede. |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Sted                                                                                                                                                                                                           | Dato                                                                                                        | Underskrift                                                                                                                                                                                | Underskrift                                                                                                      |
| <b>Asker,</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>05.10.1992</b>                                                                                           | <br><b>Odd Røneid</b>                                                                                   | <br><b>Pål Halgrim Lunde</b> |
| Tinglysing                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Dagbokstempel<br><b>Dbnr. 25125</b><br><b>Reg. 13 OKT.1992</b><br><b>Asker og Bærum herredsrett</b>                                                                                                            |                                                                                                             | Tinglystingsstempel<br><br>Doknr: 25125 Tinglyst: 13.10.1992 Emb. 100<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |                                                                                                                  |
| Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev                                                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Dato                                                                                                                                                                                                           | Målebrev nr.                                                                                                | Underskrift                                                                                                                                                                                |                                                                                                                  |
| K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87                                                                                                                                                         |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |





|                                                                                                                      |                   |                    |  |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--|-------------------------------|
| Kommunens navn (ev. stempel)                                                                                         |                   | <b>MÅLEBREV</b>    |  | J nr<br><b>247/92</b>         |
| <b>ASKER</b>                                                                                                         |                   |                    |  | Målebrev nr<br><b>113-138</b> |
| Målebrev over—                                                                                                       |                   |                    |  |                               |
| Gnr<br><b>8</b>                                                                                                      | Bnr<br><b>116</b> | Festenr/Seksjonsnr |  |                               |
| Bruksnavn eller adresse                                                                                              |                   |                    |  |                               |
| I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—                                                      |                   |                    |  |                               |
| Dato<br><b>14. juni 1994</b>                                                                                         |                   | holdt—             |  |                               |
| Dagbokstempel<br>Dnr.<br><b>29764</b><br>Reg. 14 NOV. 1994<br>Asker og Bærum<br>herredsrätt                          |                   |                    |  |                               |
| kartforretning over gnr. 8 bnr. 116.                                                                                 |                   |                    |  |                               |
| Forretningen ble rekvirert av—                                                                                       |                   |                    |  |                               |
| <b>Thorleif Hjetland</b>                                                                                             |                   |                    |  |                               |
| Bestyrer ved forretningen var—                                                                                       |                   |                    |  |                               |
| <b>Ronald Hansen</b>                                                                                                 |                   |                    |  |                               |
| Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)                      |                   |                    |  |                               |
| Asker den 2. november 1994                                                                                           |                   |                    |  |                               |
| <br>Odd Rønneid<br>Oppmålingsjef |                   |                    |  |                               |
| <br>Ronald Hansen                |                   |                    |  |                               |
| Dagbokstempel ved tinglysing                                                                                         |                   | Tinglysstempel     |  |                               |
| Påtegninger (Rettelser o.l.)                                                                                         |                   |                    |  |                               |
|                                  |                   |                    |  |                               |
| Doknr: 29764 Tinglyst: 14.11.1994 Emb. 100<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM                                          |                   |                    |  |                               |

Nr. 17.354 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-87  
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.





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](http://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.<sup>1, 2</sup>

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, 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 sjø<sup>3</sup>, 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 – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

### **3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:**

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

### **3.1.3 Transportkapasitet:**

- a. Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> 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 grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

*Opplysning:*

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

## 7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>
- 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

- 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 Vassdrag<sup>1</sup> (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 vassdrag<sup>1</sup> 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 byggeformål<sup>2</sup> 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 vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### **10.6.2 Vegetasjonsbelte:**

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> 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 sandtype<sup>2</sup> 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 8m<sup>2</sup> 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 trær<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

### **10.8.2 Etablerte brygger**

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

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

### **10.8.3 Sandstrender**

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype<sup>1</sup>, 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 kulturminne<sup>2</sup>

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 grøntareal<sup>1</sup> på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

### **12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)**

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

### **12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)**

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

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

### **12.4.1 Byggegrense mot kjørevei**

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

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

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

### **12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei**

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

## **13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse**

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder<sup>1</sup>, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> 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 naboeiendom<sup>1</sup>**

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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*<sup>1</sup> (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 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> 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 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> 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 bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### **14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>**

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 sekundær<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> 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 sjø<sup>4</sup>(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 Boenheter<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-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.

Takterrasser<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup>

*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.<sup>1</sup>

##### **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.<sup>2</sup>

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

##### ***15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)***

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

*Opplysning:*

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

### 16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

#### 16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

#### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

##### d. Utebelysning

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

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

### **16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig**

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

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> 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 strøgsgater<sup>1</sup> 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.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>16.4 Næringsbebyggelse ( NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)</b></p> <p><b>16.4.1 Næringsformål NA1</b><br/>Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.</p> <p><b>16.4.2 Næringsformål NA2</b><br/>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.</p> <p><b>16.4.1.2 Helse-næring NA2.1</b><br/>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.</p> <p><b>16.4.3 Næringsformål NB1</b><br/>Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup></p> <p><b>16.4.4 Næringsformål NB2</b><br/>Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.</p> <p><b>16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1</b><br/>Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.</p> <p><b>16.4.5 Næringsformål NC</b><br/>Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.</p> <p><b>16.4.6 Næringsformål ND</b><br/>Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.</p> <p><b>16.4.7 Næringsformål NE</b><br/>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.</p> <p><i>Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.</i><br/>1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel</p> |
| <p><b>16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)</b></p> <p><b>16.5.1 Byggeformål ATA1</b><br/>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.</p> <p><b>16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad</b><br/>Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.</p> <p><b>16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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 landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, 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 drikkevann<sup>3</sup>

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 landbruk<sup>1</sup> (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 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 gatenorm<sup>2</sup>.
- 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 2000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 10000m<sup>3</sup>) 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 2000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

**d. Uteoppholdsareal**

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
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 friluftsliv- 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 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> 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 trær<sup>1</sup> 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 drikkevannkildene<sup>1</sup>:**

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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:** Ånnerudskogen 38  
1383 ASKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Håkon Dybvad**Telefon:** 976 90 852  
**E-post:** hakon.dybvad@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