

The image shows a bright and cozy dining room. In the center is a wooden dining table with four matching wooden chairs. On the table, there are two vases of flowers, a candle in a holder, and a small blue ceramic object. A modern, multi-tiered pendant light hangs above the table. To the left, a large window with white frames offers a view of a landscape with trees and buildings. To the right, there is a tall, dark wood cabinet with a decorative top and a glass-fronted lower section. The ceiling is made of light-colored wood, and the floor is also wooden. The overall atmosphere is warm and inviting.

**aktiv.**

Hønsveien 105, 1384 ASKER

**Trivelig og godt holdt enebolig  
med perfekt beliggenhet. Flott  
utsikt, gangavstand til Asker  
sentrum, tog/buss/skole/bhg**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

## Petter Mamen-Lund

**Mobil** 916 14 722

**E-post** petter.mamen-lund@aktiv.no

### Aktiv Asker

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 226 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 216 140,-  
**Selger:** Eli Moen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1947  
**BRA-i/BRA Total** 157/183 kvm  
**Tomtstr.:** 1107.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 49  
**Oppdragsnr.:** 1110260053

# Velkommen til ditt nye hjem!

Eiendommen ligger høyt i terrenget i et veletablert og barnevennlig boligområde vendt mot Haugbojordene. Her får du flott utsikt, gode solforhold, nærhet til marka og gangavstand til Asker sentrum.

Boligen er godt vedlikeholdt, tradisjonell, går over to etasjer og inneholder blant annet tre soverom, stue, kjøkken og bad i 1. etasje. I underetasjen finner du romslig entré, gode lagringsmuligheter i flere boder, toalettrom, vaskerom og badstue.

- Gangavstand til Høn/tog, Asker sentrum og en rekke servicetilbud
- Flott utsikt
- Vender mot Haugbojordene med rik kulturhistorie
- Tradisjonell og godt holdt
- Gangavstand til kulturlandskap og marka
- Sørvendt veranda
- Garasje på 17 kvm
- Kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg
- Jansløkka barneskole
- Solvang ungdomsskole

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	76
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	185

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 157 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 183 kvm

TBA: 4 kvm

### **Bolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 64 kvm Entré, toalettrom, bod, badstue, dusjrom tilknyttet badstue, lagerrom, bod 2, bod 3, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 93 kvm Soverom, soverom 2, soverom benyttet som kontor, bad, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1107.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i skrånende terreng med plen, forstøtningsmurer og diverse beplantninger.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har flott beliggenhet i et attraktivt og familievennlig villaområde på Høn i Asker. Tilbaketrukket og landlig, samtidig sentralt med kort vei til Asker sentrum. Fra eiendommen er det nærhet til flotte nærområder som kulturlandskapet på Sem og Vestmarka, Hvalstrand, Holmen Fjordhotell og Leangbukta med strand, marina, kyststi, skogstier og skiløyper. Det er kun kort sykkelstur til vakre Semsvannet og kort gangavstand til Asker Sentrum med alle fasiliteter. Eiendommen vender mot Haugbojordene som er et betydelig kulturminnefelt fra folkevandringstiden til vikingtiden (ca. 500–1000 e.Kr.). Feltet er et av landets mektigste nekropoler, med hauger opptil 4,5 meter høye og 25 meter i diameter. Det tyder på et høvdingsete i området.

### **Fritid og rekreasjon:**

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. Det er kort vei til Føyka der det populære fleridrettslaget Asker Skiklubb holder til. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. Kun en sykkelstur fra boligen ligger den nye og moderne Holmen svømmehall og Holmen idrettspark. Parken byr på flere fotballbaner, ishall, fjellhall og tennisanlegg. Innenfor området ligger også lysløype, skileikområde og Tuftepark samt gode turmuligheter. I umiddelbar nærhet til idrettsparken ligger Holmen Svømmehall og Holmenskjæret badeplass med fine bademuligheter, sandvolleyballbaner, ballbinge og minigolfbane. For golf entusiastene ligger Asker golfklubb ca. 10 minutters kjøring fra boligen.

En kort kjøretur fra eiendommen ligger idylliske Hvalstrand bad. Hvalstrand er en hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter, molo, restaurant med uteservering og kiosk. I nærområdet er det flere båthavner; blant annet Leangbukta båtforening.

Høn er et flott sted for den aktive familien, med kort vei til både marka og sjøen som kan friste med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er en rekke gang- og sykkelstier i området som tar deg langs sjøen, eller inn mot Vestmarka. Det er flere flotte turmuligheter rundt Semsvannet eller ved Skaugumsåsen. Semsvannet er en populær friluftspørle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet.

#### Handel:

Fra boligen er det kort vei til både Holmensenteret og Asker sentrum. Holmensenteret har et bredt og spennende utvalg av butikker og restauranter. Her finner man en rekke servicebedrifter som helsestasjon, seniorsenter, frisør, leger, hudpleie, tannlege, dagligvare, og vinmonopol. Det er også kort vei til Sandvika og populære Sandvika storsenter med alle fasiliteter.

Asker sentrum har et bredt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere serveringssteder og spennende butikker. Ellers har Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker og ny mathall på 1000kvm som åpnet høsten 25. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak. I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres kulturelle aktiviteter for både små og store.

#### **Adkomst**

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Området sokner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Solgården barnehage, Furuly bhg og Bjørndalen barnehage.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Boligen ligger pendlervennlig med kun 700 meter til Høn togstasjon. Fra Høn bruker man kun 2 minutter til Asker stasjon og 29 minutter til Nationaltheatret. Det er også kort vei til Asker stasjon som er et knutepunkt når det kommer til buss- og togforbindelser. Fra Asker går det hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Til Oslo

S bruker man kun 22 minutter med toget fra Asker.

### **Bygningssakkyndig**

Asker Bygg og Eiendom AS

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er synlig 4" reisverk på kaldloftet. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og rehabiliterte trevinduer med koblet glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Enkel uisolert dør inn til kjellerom. Etasjeskillet består av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn. Grunnmur med pusset ut- og innside.

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel og malte plater/tapet. Innvendige tak har malte plater (jutestrie) og trepanel. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Noen fliser fikk sprekk vinteren etter nyanlegg, fordi trehuset rører litt på seg om vinteren

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

Liten vannskade på takutspringet på baksiden av huset  
Muligens noe råte i ytterbord ved vann-nedløp bak huset

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Tømrmester Are Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak. Skiftet berørte bord, lagt ny papp og nye lekter, ny takstein samt nye vindskier /vannbord.

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?: 2001

Firmanavn: Edvard Aspaas

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye takrenner

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Toms blikk

Beskrivelse av arbeidet: 2 nye pipehatter på hovedpipa

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Brødrene Hvesser

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tre vinduer i kjelleren og bygde om to vinduer til luftekanaler Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Vel Blåst isolering

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering med ISO-fiber på loft

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Klaveness Maler- og byggmesterforretning

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle vinduer i hovedetasjen unntatt det på verandaen. Pusset ned, kittet om, malt, lagt på tetningslister. Byttet til isolerglass i innervinduene.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Tømrmester Are Hansen

Beskrivelse av arbeidet: se beskrivelse under pkt 4 (Lagt nytt tak) I tillegg er snøfangere lagt på deler av taket i 2018. Samme utfører. Han har også lagt takstige til den østre pipa i 2025

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Petter Eriksen blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: Åpnet tillukket pipeløp og monert ny pipehatt (har bare kvitteringen for dokumentasjon)

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AVAVI

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av avløpsledning fra stakeluke inne til påkopling i Hønsveien

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?: 2010

Firmanavn: Brødrene Hvesser

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjedør og oppstramming av fronten på garasjen

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: edvard Aspaas

Beskrivelse av arbeidet: Restaurering av garasjetak

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

Ja

Noe fuktighetsinntrengning i kjelleren fra baksiden av huset pga tilsig fra jordet bak.

Innvendige kjellermurer står på berget og noe fuktighet kan derfor trenge inn også i innervegger.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: asker og Bærum graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenert 1/2-del av yttervegg bakside hus. Lagt grunnmursplast. Nedløpsrør ført ut i terrenget i stedet for under huset. Tapetsering av kjellerstua er tatt ned og erstattet med pustende maling av maler Guttorm Sandboe.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Hitech Energy

Beskrivelse av arbeidet: Se punktet over, dessuten ble parafintank foran verandaen tømt og fjernet. I den anledning ble det gravd opp inntil veggen og lagt grunnmursplater av plast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Søndre vegg fra vest til takrenne-nedløp

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

Ja

Mus kommer av og til inn i kott i gangen. Tas med musefelle. Ingen skader.

Mus har siste vinter kommet inn i peisestua pga en glipe mellom peis og gulv. Skal utbedres før salg ved å mure igjen. I hagen er det av og til rotter i tilknytning til avløp og steinfyllinger. De har aldri vært inne eller gjort noe skade. Lurer på om det er kommet

jordrotter siste år. Jeg vet de finnes i nabolaget.

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

Ja

Utvendig avløp tettet seg ved et ledningsbrudd i 1995.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Arild Andersen + Asker og Bærum graveservice, Høvik rør

Beskrivelse av arbeidet: TV-kontroll, oppgraving, skjøttet ledningen og fylte igjen. Høvik rør gjorde noe av jobben

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AVAVI

Beskrivelse av arbeidet: Full rehabilitering av avløpsledningen fra stakeluke innvendig til påkopling i Hønsveien. Pålegg fra kommunen. Saken er lukket.

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?: 2024

Firmanavn: AVAVI

Beskrivelse av arbeidet: Se punktet over

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Comfort Hvalstad

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken batteri. Montert Vannstopp

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nordisk varme

Beskrivelse av arbeidet: ordinær service på varmepumpa, luft til luft

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Andersen og Aksnes rørleggerbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny varmtvannsbereder

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

Ja

Begge pipene ble sjekket i 1997 og pålagt rehabilitert.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Bo Bedre

Beskrivelse av arbeidet: Foring av hovedpipe med keramisk innerkjerne. Demontering/montering av 2 stk ildsteder. Østre pipe er det ikke gjort noe med, annet enn utvendig. Den er ikke godkjent for bruk. Ildstedet er fjernet og avkoplet.

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?: 1994

Firmanavn: El-com

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av hele anlegget ifm ombygging

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: HB-Olsen

Beskrivelse av arbeidet: Etter tilsyn fra Viken energinett ble det gjort en rekke utbedringer, bl.a., nytt sikringsskap. Viser til dokumentasjon.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Asker elektriske

Beskrivelse av arbeidet: opplegg av to ekstra stikk

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Asker elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montering av en lysdemper. Monterte lampe i taket

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: BKA elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken-armatur over benk

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: SAFEY m underleverandører

Beskrivelse av arbeidet: Pris- og effektstyrt energilagringssystem. Strømstyring av varmtvannsbereder, varmekabler på badet og varmepumpe. Se mine papirer

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

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Utbyggingen av Landåsfeltet er i full gang. Strøket endrer litt karakter, men eiendommens kvaliteter er intakt. Det er fortsatt utsikt og rikelig med lysinnslipp

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

Ja

Elvia varslet i 2022 om mulig omlegging av luftstrekket i Hønsveien. Dette er foreløpig ikke fulgt opp.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig

byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Påbygg av to soverom i 1056

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

godkjenningbrev fra kommunen av 24/3 - 1956

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

Ja

Målt fra 30.11.2017 til 19.02.2018. Det ble målt radon.

Jeg tolket resultatene slik at oppholdsrommene lå under pålagt tiltaksgrense (årsmiddel hhv 70 og 48), mens et kjellerrom som jeg bare bruker til lager er over grensen. (årsmiddel 173). Jeg har ikke foretatt meg noe.

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

Ja

Uthuset (vedskjul) er slitent og trenger utbedringer. Panel og antakelig taket (eternitt-tak). Men fungerer helt ok.

Det er helt tørt

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Hitech Energy

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraving og fjerning av parafintank. Se ellers under dreneringspunktet

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Sector alarm

Beskrivelse av arbeidet: installering av alarm i huset

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Høvik rør, Calle Andersen murmester, Guttorm Sandboe, maler

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av toalett og vask i kjelleren. Legging av fliser på gulv og bakveggen. Maling.

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. kilowattime (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.

## **Innhold**

BRA-i

1. etasje: Soverom, soverom 2, soverom benyttet som kontor, bad, stue, kjøkken.

Underetasje: Entré, toalettrom, bod, badstue, dusjrom tilknyttet badstue, lagerrom, bod 2, bod 3, vaskerom.

BRA-e

Bod: 9 kvm.

Garasje: 17 kvm.

## **Standard**

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 > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Rom Under Terreng

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken. Tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedret drenering, ventilasjon eller fuktsikring av gulv og vegger, bør vurderes for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimatet er satt for å dekke eventuelle utgifter til kartlegging av skadeomfang. Punktet må sees i sammenheng med drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. 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. Det bør monteres topplister for å hindre at fukt

trenger inn mellom mur og tettesjikt. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengnet bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand fra vegglivet, for å hindre at overflatevann ledes inn mot bygningen. Manglende tiltak vil kunne føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og potensielt dårligere innemiljø. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstillers dagens krav til tetthet og funksjon. Sprekker i gulvfliser og fuger, samt svanke i gulvet, kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon og alder på membran øker risikoen for skjulte skader og råte. Naturlig ventilering gir utilstrekkelig fjerning av fukt, noe som kan føre til sopp- og fuktskader over tid. Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for omfattende skader og kostbare utbedringer i fremtiden. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

#### Våtrom > Underetasje > Dusjrom tilknyttet badstue > Generell

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Trekonstruksjoner i våtsoner bør fjernes og erstattes med materialer som er egnet for fuktige miljøer, for å unngå risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

#### Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Det anbefales å oppgradere eller renovere vaskerommet for å tilfredsstillers dagens krav til våtrom. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler, noe som kan medføre store utbedringskostnader. Kostnad er forsiktig antatt, det anbefales å innhente priser. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

### **Innbo og løsøre**

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

Medfølger ikke handelen:

1. Soverom, vegg i vegg med badet: Fastmontert lampe i tak og sengelampe.
2. Kjøkken: Hyller/bokhyller ved kjøleskapet (ikke fastmontert).

3. Taklamper i stuen.
4. Taklampe på kontoret.
5. Slynge til trening på kontoret.
6. Ivar hyller innenfor gangen i 1. etasje.

Medfølger:

1. Bokhylle i stua.
2. BBB reoler på soverom mot sørøst.
3. Kjøleskap på kjøkken og fryskap i underetasjen.

### **Hvitevarer**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025 Strømstyring:

Installert energilagrings-system, etter invitasjon fra ENOVA: Smart strømstyring av varmtvannsbereider, varmepumpe og varmekabler på bad. SAFETY med underleverandører.

2025 Stigetrinn:

Nye stigetrinn på taket opp til østre pipe, samt ny pipehatt. Tømrermester Are Hansen og blikkenslager Petter Eriksen.

2024 Rehab. Avløpsledninger:

Rehabilitering av avløpsledning fra stakeluke inne til på koplingspunkt i Hønsveien. AVAVI.

2023 Blandebatteri/vannstopp:

Nytt blandebatteri på kjøkkenet og installasjon av vann-stopp. Comfort Hvalstad.

2022 El arbeid:

Utbedringer på det elektriske anlegget etter tilsyn fra Elvia. Asker elektriske.

2020 Lys over kjøkken:

Ny armatur over kjøkkenbenk. BKA elektro.

2020 Varmepumpe:

Ny varmepumpe luft til luft installert. Nordisk varme.

2019 VVS:

Ny stoppekran, samt bytting av diverse kraner og pakninger. Andersen og Aksnes.

2019 El arbeid:

Montering av taklampe og lysdemper. Asker elektriske.

2018 Utstyr på tak:

Montert snøfangere over en del av taket. Are Hansen.

2017 Oljetank:

Fjerning av nedgravd parafintank. Hitech Energy.

2016 VVS:

Installering av ny varmtvannsbereder. Andersen og Aksnes.

2014 Takomlegg:

Nytt tak (papp, lekter, takstein og skiftning av noen bord) og vindskier. Are Hansen.

2014 El arbeid:

Nye stikk-kontakter. Asker elektriske.

2013 Vinduer:

Rehabilitering av vinduene. Klaveness.

2012 Isolering loft:

Isolering av loft. Vel Blåst isolering.

2010 Garasje div:

Utbedring av garasje. Brødrene Hvesser.

2008 Vinduer:

Byttet tre vinduer i kjelleren og bygde om to vinduer til luftkanaler. Brødrene Hvesser.

2008 Pipehatt:

Ny pipehatt på hovedpipa. Toms blikk.

2004 Entré/gang:

Flislegging gang og toalett 1.etg. Calle Andersen murmester.

2004 VVS:

Nytt klosett og vask toalett 1.etg. Høvik rør.

2004 Div:

Maling gang/toalett 1.etg. Guttorm Sandboe.

2001 Div. Tak:

Nye takrenner og nedløp. Edvard Aspaas.

2001 El arbeid:

Nytt sikringsskap mm. HB Olsen.

1961 Garasje:  
Bygging av ny garasje.

1976 VVS:  
Rehabilitering/omlegging av utvendig vannledning. O. Volan rørleggermester.

1971 Isolering:  
Etterisolering av veggene. Norsk husisolering.

1956 Tilbygg:  
Boligen ble tilbygget med 2 soverom i 1956. Godkjente tegninger er fremvist.  
Byggmester Solberg.

### **Parkering**

Parkering på egen eiendom og i frittstående garasje på 17 kvm.

### **Radonmåling**

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>.

Bygget har ingen radonsperre eller tilsvarende tiltak. Radonnivå ble målt i perioden 30.11.2017 til 19.02.2018, og resultatet var under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Se egenerklæring fra eier for ytterligere informasjon.

### **Diverse**

1. Ventil på badet er litt løs og hvis man drar for hardt i snoren kan den løsne.
2. Ved oppvaskkum på kjøkkenet, er det et lite glippe i det ene hjørne mot vinduet.
3. Silen i oppvaskkummet på kjøkkenet har brukket.
4. Noen av de bakre steinplatene i den runde vedovnen har sprukket.
5. Lukke mekanismen på 1 innervindu er brukket.
6. Dårlig vindu i badstuen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Det er installert smart strøm for:

- Strømstyring av varmtvannsberederen slik at den varmer opp om natten og når spotprisen ellers er lav
- Strømstyring via app av luft-luft-varmepumpe
- Strømstyring av gulvkablene på badet

Lukket ildsted 1.etg og u.etg.

### Informasjon om strømforbruk

Ca. 10.000 kWh i året.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 990 000

### Omkostninger kjøper

8 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

224 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

226 140 (Omkostninger totalt)

243 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

245 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 216 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 233 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 235 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 095 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 539 533 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 158 131 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 49 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:

3203/23/49:

26.11.1946 - Dokumentnr: 5246 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:23 Bnr:22

16.03.1993 - Dokumentnr: 5462 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0220 Gnr:23 Bnr:88

01.01.2020 - Dokumentnr: 1122092 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:23 Bnr:49

01.01.2024 - Dokumentnr: 65666 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:23 Bnr:49

26.06.1961 - Dokumentnr: 2696 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:23 Bnr:22

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest som omhandler våningshus av tre i en etg. med utbygg i etasje og ildfast tekking.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Det er flere rom i kjeller som har fått fjernet vegger. Det anbefales å sammenligne 2 D plantegning i salgsoppgave med originale tegninger for å se evt. avvik. Ved å innlemme en bod i hovedarealet er dette å anse som en bruksendring og er i så måte et søknadspålig tiltak. (Bruksendring)

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.02.1948.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Eier av gnr. 23, bnr. 22 i Asker erklærer at eiendommen gnr. 23, bnr. 49, skal tilligge rett til benyttelse av adkomstvei fra Hønsveien til min eiendom inntil delet mellom eiendommene.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Utbygging av Landaasfeltet er godt i gang: <https://www.selvaagbolig.no/akershus/landaas/>

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\\_oppdatert\\_06\\_05\\_2025.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf)  
Delareal 1 107 m2  
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Delareal 224 m2  
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø  
KPHensynsonenavnH570\_2  
Delareal 1 107 m2  
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende  
Delareal 1 107 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

Kommunedelplaner under arbeid  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 202509  
Navn Kommunedelplan for sentrale Asker  
Status Planlegging igangsatt  
Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 3025Uregulert  
Navn Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder  
Plantype 20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)  
Status Overstyrt  
Ikrafttredelse 14.11.2017  
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf)

### **Verneklasse/SEFRAK**

Kategori: Bygninger  
Kulturminnetype: Bygning fra før 1950 - verneverdi ikke vurdert  
Kulturminneart: Bolig

SEFRAK ID: 0  
BygningsID: 149855939  
Askeladden ID: 0  
Gnr/Bnr: 23/ 49  
Adresse: HØNSVEIEN

Datering SEFRAK: 192  
Eksakt datering: 1946  
Registreringsprosjekt: Registrering av bygninger fra før 1950 i gamle Asker, 2012-2017

Begrunnelse for verdivurdering:  
intakt, noe endret

Beskrivelse  
Endret (år): 1994 (fasadeendring)

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Gammel hul eik mot Huagbojordet omfattes av beskyttelse etter naturmangfoldloven.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

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

3 500 Betalingsutsettelse  
2 500 Interiørveiledning/styling  
4 500 Kommunale opplysninger  
24 900 Markedspakke  
7 500 Oppgjørsvederlag  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 500 Visninger/overtakelse per stk.  
54 320 Boligselgerforsikring 0,56 promille av salgssum ca.  
16 500 Tilstandsrapport opp til 150 kvm.  
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**

Petter Mamen-Lund  
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
petter.mamen-lund@aktiv.no  
Tlf: 916 14 722

### **Ansvarlig megler bistår av**

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**

17.04.2026

































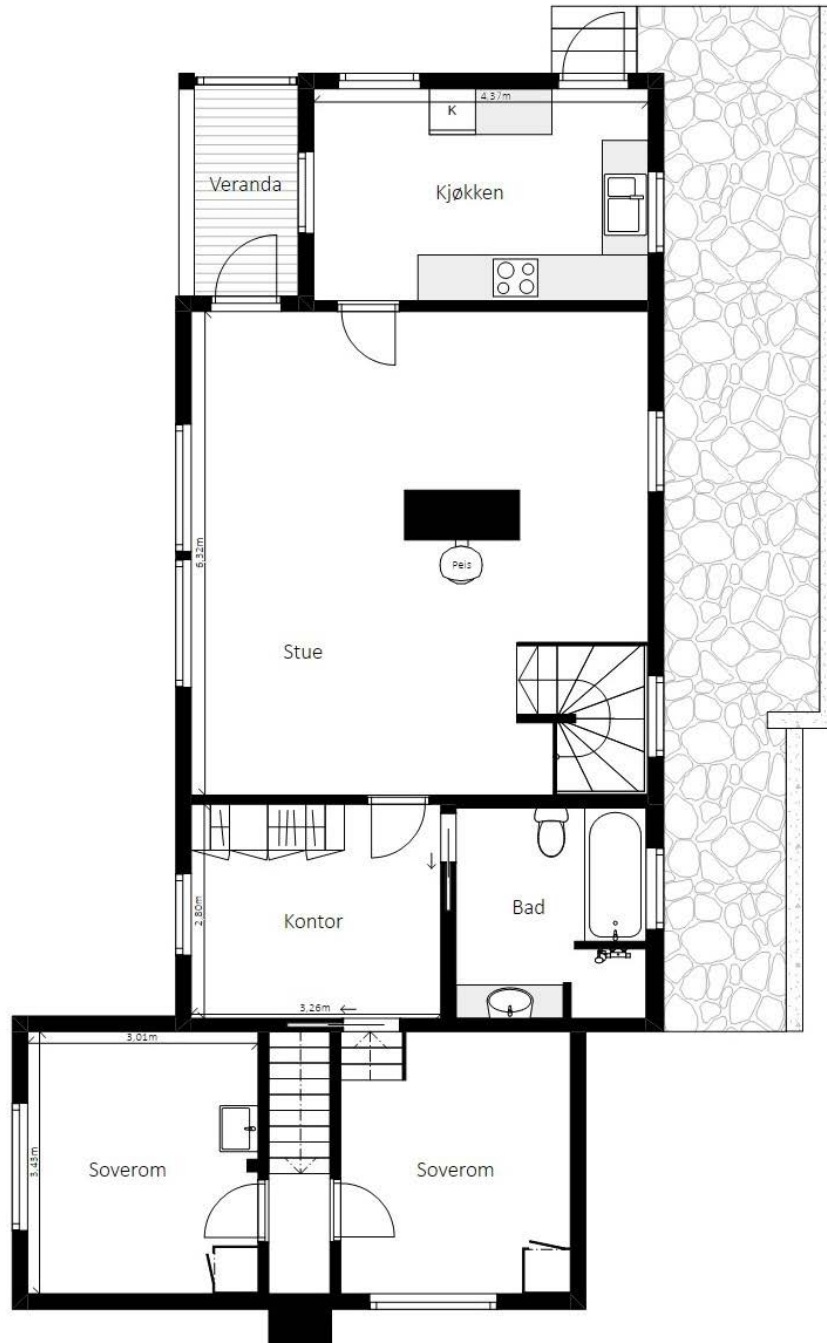








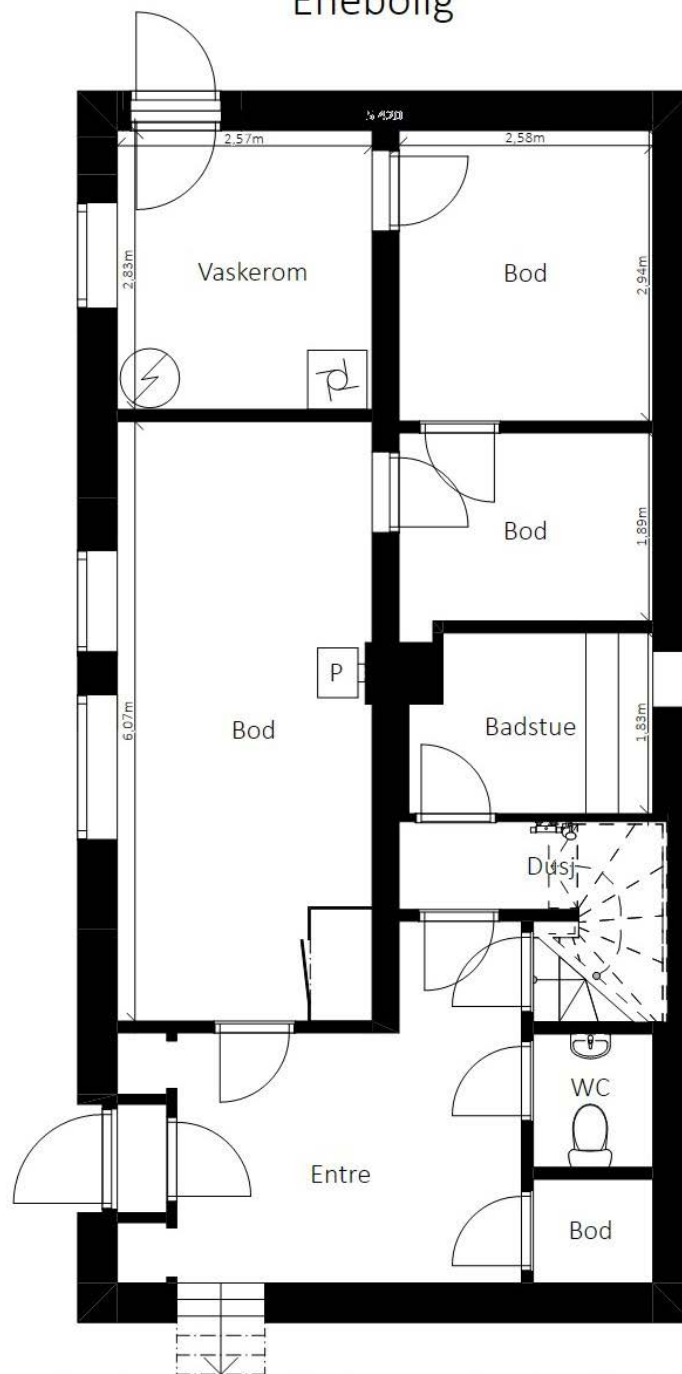
Hønsveien 105, 1384 Asker  
Enebolig



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hønsveien 105, 1384 Asker  
Enebolig




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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hønsveien 105 , 1384 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 23, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1048

PropCloud ref nr: TV1186

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

# Asker Bygg og Eiendom AS



## Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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

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. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme. Eier opplyser om at huset har noe "bevegelse" med årstidsvariasjoner.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Eier opplyser om at pipe med ildsted er rehabilitert. Det ble dessuten holdt inspeksjon fra Brann- og feiervesenet i 2020. Pipe mot øst må rehabiliteres før man evt. tilknytter et ildsted.

**OPPVARMING:**  
Luft-luft varmpumpe  
Lukket ildsted 1.etg og u.etg.  
Panelovner

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Bad 1.etg

## Enebolig - Byggeår: 1947

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran på vaskerommet.

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

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

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskeren "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke på kott. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringsstidspunktet. Det er ettermontert enkelte ytterveggventiler.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til innklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftventiler holdes åpne for å sikre god luft sirkulasjon i boligen.

Det er installert varmpumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området. Varmepumpa hadde full service i 2025.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Den er direktekoblet via bryter. Eier opplyser om at varmtvannstanken styres slik at oppvarmingen skjer når nettet har lavest

belastning, stort sett om natten.

Sikringsskap med automatsikringer. Elvia hadde tilsyn på det elektriske anlegget i 2022, utbedret i 2023 av Asker elektriske. (eier ønsket ikke komfyrvakt).

### 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 flere rom i kjeller som har fått fjernet vegger. Det anbefales å sammenligne 2 D plantegning i salgspoppgave med originale tegninger for å se evt. avvik. Ved å innlemme en bod i hovedarealet er dette å anse som en bruksendring og er i så måte et søknadspliktig tiltak. (Bruksendring)

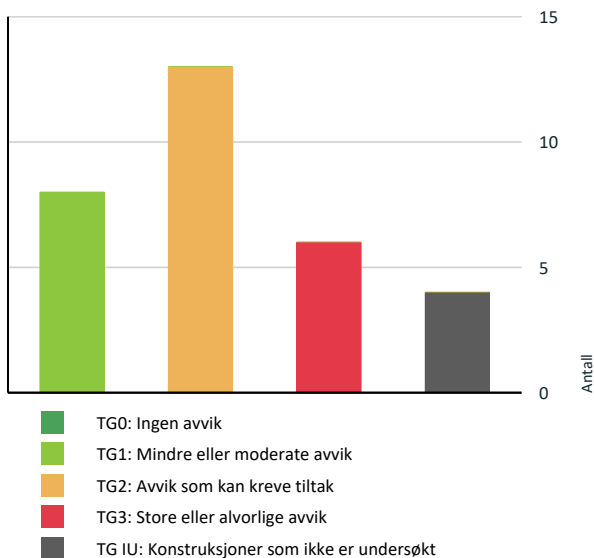
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasjen er søkt og godkjent under byggetillatelsen.

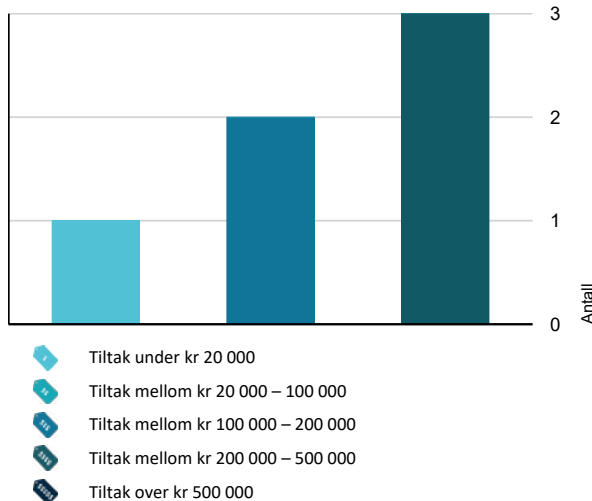
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Enkelte rom er fylt med personlige eiendeler som hindrer noe av inspeksjonen. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er oppholdsvar 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 passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold, bruk og klimatiske forhold.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom tilknyttet badstue > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom tilknyttet badstue > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Vinduer</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Spesialrom &gt; Underetasje &gt; Toalettrom &gt; Overflater og konstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Spesialrom &gt; Underetasje &gt; Badstue &gt; Overflater og konstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1947

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggetillatelse 1946.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2025	Strømstyring	Installert energilagringssystem, etter invitasjon fra ENOVA: Smart strømstyring av varmtvannsbereider, varmepumpe og varmekabler på bad. SAFEY med underleverandører
2025	Stigeitrinn	Nye stigeitrinn på taket opp til østre pipe, samt ny pipehatt. Tømrermester Are Hansen og blikkenslager Petter Eriksen
2024	Rehab. avløpsledning	Rehabilitering av avløpsledning fra stakeluke inne til påkoplingspunkt i Hønsveien. AVAVI
2023	Blandebatteri/vannstopp	Nytt blandebatteri på kjøkkenet og installasjon av vann-stopp. Comfort Hvalstad
2022	El.arbeid	Utbedringer på det elektriske anlegget etter tilsyn fra Elvia. Asker elektriske
2020	Lys over kjøkken	Ny armatur over kjøkkenbenk. BKA elektro
2020	Varmepumpe	Ny varmepumpe luft til luft installert. Nordisk varme
2019	VVS	Ny stoppekran, samt bytting av diverse kraner og pakninger. Andersen og Aksnes
2019	El.arbeid	Montering av taklampe og lysdemper. Asker elektriske
2018	Utstyr på tak	Montert snøfangere over en del av taket. Are Hansen

2017	Oljetank	Fjerning av nedgravd parafintank. Hitech Energy
2016	VVS	Installering av ny varmtvannsbereider. Andersen og Aksnes
2014	Takomlegg	Nytt tak (papp, leker, takstein og skifting av noen bord) og vindskier. Are Hansen
2014	El.arbeid	Nye stikk-kontakter. Asker elektriske
2013	Vinduer	Rehabilitering av vinduene. Klaveness
2012	Isolering loft	Isolering av loft. Vel Blåst isolering
2010	Garasje div.	Utbedring av garasje. Brødrene Hvesser
2008	Vinduer	Byttet tre vinduer i kjelleren og bygde om tre vinduer til luftkanaler. Brødrene Hvesser
2008	Pipehatt	Ny pipehatt på hovedpipa. Toms blikk
2004	Entrè/gang	Flislegging gang og toalett 1.etg. Calle Andersen murmester
2004	VVS	Nytt klosett og vask toalett 1.etg. Høvik rør
2004	Div.	Maling gang/toalett 1.etg. Guttorm Sandboe
2001	Div. tak	Nye takrenner og nedløp. Edvard Aspaas
2001	El.arbeid	Nytt sikringsskap mm. HB Olsen
1961	Garasje	Bygging av ny garasje.
1976	VVS	Rehabilitering/omlegging av utvendig vannledning. O. Volan rørleggermester
1971	Isolering	Etterisolering av veggene. Norsk husisolering
1956	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med 2 soverom i 1956. Godkjente tegninger er fremvist. Byggmester Solberg

## UTVENDIG

### TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Taktekkingen er av tegltakstein. Undertak av ukjent type. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige, samt fra innsiden på kaldloftet. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjon av taket (under tilstrekkelige sikkerhetsforhold) for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, og dermed unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører. Avflassing på skorstein mot øst skal ifølge eier utbedres før salg/overatakelse.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål. Nedløpsrør er tilkoblet rør på nordsiden, samt ført vekk fra mur på østsiden.

Det anbefales å ettermontere heldekkende pipebeslag for å unngå unødig fuktopptak i pipestokken.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er synlig 4" reisverk på kaldloftet. Fasade/kledning har stående bordkledning. Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå. Eier opplyser om at vegger er etterisolert (innblåsing fra utside via borrehull) Ytterkledning fremstår godt vedlikeholdt.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp/tettesjikt. 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en evt endring av fasader bør det etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for skader på veggkonstruksjonen.



Underkant kledning.



Fasade mot sør

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Eier har etterisolert kaldloft med ISO-fiber i 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet dampsperre i himlinger/tak. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktproblemer i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i kaldloftet og kondensere. Dampsperrers funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader. Dette er ofte vanlig i eldre bygninger, da krav til dampsperre ikke var like strenge på byggetidspunktet. I dette tilfellet, da bygget ble oppført i 1946, var det ikke vanlig å benytte dampsperre.(fantet ikke)

Det er observert fuktskjolder av eldre dato i sperre ved pipe. Det var tørt på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Videre bør det følges opp med jevnlig kontroll av tidligere fuktskjolder, spesielt ved pipe, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende dampspærre er økt fare for sopp- og råteutvikling, samt at skader kan være skjult og ikke synlige ved visuell kontroll.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og rehabiliterte trevinduer med koblet glass. Eiers opplysninger: Byttet 3 vinduer i kjelleren og bygde om to vinduer til luftkanaler i 2008. Rehabilitering av alle vinduer i hovedetasjen unntatt det på verandaen. Pusset ned, kittet om, malt, lagt på tetningslister. Byttet til isolerglass i innervinduene.

### Vurdering av avvik:

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

Det er oppsprekking i murt vannbrett til vinduene i kjelleren.

Vinduet til badstuen ligger under terrengnivå, noe som medfører økt fare for vanninntrenging ved snøsmelting.

Omrammingen går helt ned til vannbrettet. Det er oppsprekking i kitt på vindu mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsprekking i murt vannbrett bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Vinduet til badstuen bør sikres mot vanninntrenging, for eksempel ved å etablere tilstrekkelig drenering eller andre tiltak, for å unngå fuktskader og redusert levetid på vinduet. Dette er ganske slitt og bør vurderes byttet.

Omrammingen bør avsluttes med tilstrekkelig klaring over vannbrettet for å hindre oppsug av fukt i endeveden, noe som kan føre til råteskader og behov for hyppigere vedlikehold.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Enkel uisolert dør inn til kjellerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det er avflassing av lakk på inngangsdøren.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Inngangsdøren bør pusses og overflatebehandles på nytt for å hindre videre nedbrytning av treverket.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på døren.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda mot sør i betongkonstruksjon. Treemegulv over betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

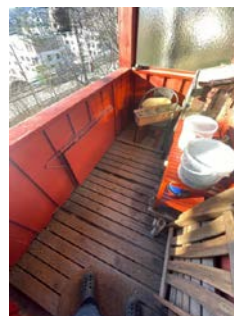
Betonggulvet har ikke membran. Vaskerommet ligger under dette området, men det er ikke observert nevneverdige skader i himlingen som følge av dette. Ved åpning av konstruksjonen kan det imidlertid forekomme skjulte avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjikt/membran bør etableres for å hindre unødig fuktoptak i betonggulvet.

Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på bygget, spesielt på vaskerommet under verandaen. Skjulte avvik kan forekomme selv om det ikke er observert synlige skader i dag.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel og malte plater/tapet. Innvendige tak har malte plater (jutestrie) og trepanel. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er observert riss i vegg over balkongdøren. Eier opplyser om mindre bevegelser i bygget. Sprekken er tidligere tettet, men har kommet tilbake.

Heksesot, også kalt kjemisk sverting, fremstår som sotaktige, fete og klebrige flekker. Misfargingen skyldes en kjemisk reaksjon mellom avdampning fra kjemiske forbindelser i bygningsmaterialer (som lim, lakk og maling) og fine sotpartikler i luften. Dette dannes i luften og legger seg på ulike overflater, for eksempel inne i skap, i dørsprekker, på vegger, i tak og på vindusruter.

Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det regnes ikke som farlig og er ikke ansett som bygningsskade. (Kilde: Norsk Hussopp Forsikring. <https://hussoppen.no/skadevoldere/heksesot/>)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risset over balkongdøren bør holdes under oppsyn og eventuelt utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og mulige følgeskader. Gjentakende sprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skader på bygningsdeler og redusert levetid på overflater.



# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn. Det er utført stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Målinger er foretatt i følgende rom: 1.etg: Kjøkken 5 mm, stue 15 mm (AVVIK) , hovedsoverom 7 mm.

I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert stedvis knirk i gulvet, men dette er ikke utpreget. Det er målt et høydeavvik på totalt 15 mm gjennom hele stuen, noe som er innenfor avvikene målt i henhold til NS 3600:2018.

Merk: Målinger av høydeforskjeller i øvrige rom er utført og dokumentert i beskrivelsen.

### 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.

Tiltak for å utbedre høydeavvik og knirk i gulvet bør vurderes dersom dette medfører ulemper i bruk eller ved fremtidig oppussing.

Konsekvensen av slike avvik kan oppleves som redusert komfort.

## ⓘ TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvoverflater med malt betong, fliser, belegg og oppforet tregulv. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag i vegger under terreng og på betonggulv. Forhøyet fuktnivå kan være forårsaket av kapillært oppsug fra grunnen, da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunnen. Flere forhold under bakkenivå, som vannårer i fjell/terreng eller tilsig av fukt, kan også ha negativ betydning for fuktforholdene. Isolering av vegger kun på én side medfører økt risiko for kondensdannelse.

### Konsekvens/tiltak

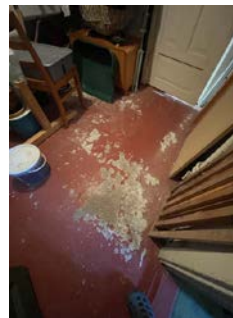
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken.

Tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedret drenering, ventilasjon eller fuktsikring av gulv og vegger, bør vurderes for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimatet er satt for å dekke eventuelle utgifter til kartlegging av skadeomfang. Punktet må sees i sammenheng med drenering/fuktsikring.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ⓘ TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en betongtrapp med belegg, samt en trapp i tre med malte vanger.

## ⓘ TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furufyllingsdører samt malte, glatte dører. Det er hovedsakelig normal slitasjegrad i henhold til alder.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte dører har behov for justering, da de tar i karm eller terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig.

De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Årstall: 1995      Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sprekk i gulvfliser både i dusjsone og på hovedgulv.

Riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen.

Vindu og listverk i tre er plassert i våtsone ved badekar, men det er ingen tegn til skader.

Det har ikke vært mulig å påvise membran i sluket.

Naturlig ventilering. (eier opplyser om at det skal være lagt frem strømkabel til ventil for å evt kunne montere elektrisk vifte. Dette er ikke verifisert.)

Svanke på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstillere dagens krav til tetthet og funksjon.

Sprekker i gulvfliser og fuger, samt svanke i gulvet, kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og alder på membran øker risikoen for skjulte skader og råte.

Naturlig ventilering gir utilstrekkelig fjerning av fukt, noe som kan føre til sopp- og fuktskader over tid.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for omfattende skader og kostbare utbedringer i fremtiden.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt rundt avløp til sluk, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc. Hulltaking/fuktmåling er foretatt i himling i underliggende bod/kott. Det kan ikke garanteres for at det ikke er fukt i konstruksjonen da målinger er utført på et svært begrenset område.

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



## UNDERETASJE > DUSJROM TILKNYTTET BADSTUE

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er benyttet trekonstruksjoner som ikke er beregnet for bruk i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Trekonstruksjoner i våtsoner bør fjernes og erstattes med materialer som er egnet for fuktige miljøer, for å unngå risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## UNDERETASJE > DUSJROM TILKNYTTET BADSTUE

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murte vegger) Det er fuktmålt i trevegg over sluket.



Fuktmåling i tresvill dusjrom

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Rommet har store avvik i henhold til dagens krav til våtrom, men er i daglig bruk. Endring av bruk og en evt. lekkasje vil kunne forringe konstruksjoner/bygningsdeler.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor man bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å oppgradere eller renovere vaskerommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler, noe som kan medføre store utbedringskostnader. Kostnad er forsiktig antatt, det anbefales å innhente priser.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murte vegger)

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Ingen komfyrvakt er installert. Kjøkkeninnredning i tre har behov for jevnlig vedlikehold. Det anbefales sprutbeskyttelse bak vask.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Malte murvegger og fliser på én vegg og på gulv. Trepanel i himling. Gulvmontert WC. Enkel vask på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
  - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er registrert riss/sprekker i murveggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Riss og sprekker i murveggen bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue med trepanel og malte murvegger. Det er ventil i pipestokken og et åpningsbart vindu for utlufting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avflassing av malt betonggulv er observert under sittebenkene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av avflassing på malt betonggulv under sittebenkene, for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran på vaskerommet.

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

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

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskeren "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en grundigere kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, og vurdere utskiftning da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på bygningens konstruksjon.



#### ↓ TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke på kott.

##### Vurdering av avvik:

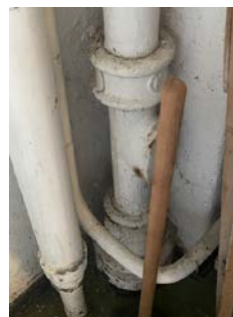
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eier opplyser at hovedavløpet i støpejern har fått innvendig strømppe, men det er likevel enkelte sluk som har tydelig rust og bør utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.



#### ↓ TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilt på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det er ettermontert enkelte ytterveggventiler. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til innklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

#### ↓ TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området. Varmepumpa hadde full service i 2025.

#### ↓ TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Den er direktekoblet via bryter. Eier opplyser om at varmtvannstanken styres slik at oppvarmingen skjer når nettet har lavest belastning, stort sett om natten.

Årstall: 2016      Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Elvia hadde tilsyn på det elektriske anlegget i 2022, utbedret i 2023 av Asker elektriske. (eier ønsket ikke komfyrvakt).

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**

### Inntak og sikringskap

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?  
**Ukjent**

### Generell kommentar

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

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Eier opplyser om at huset er bygget på kambrosilurbergartene. Det er skalfjell som er veldig vanngjennomtrengende. Jordsmonnet er tynt. Undertegnede er ikke fagmann på feltet og kan ikke bekrefte dette.

## TO 3 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1999. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år.

Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

Eier opplyser i egenerklæringen: Drenert 1/2-del av yttervegg bakside hus. Lagt grunnmursplast. Nedløpsrør ført ut i terrenget i stedet for under huset. Ved fjerning av parafintank i 2017 ble det lagt grunnmursplast fra sørvest hjørne og litt forbi taknedløpet. Dette hjalp betydelig på fuktinntregningen.

Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan derfor 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.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler topplis, noe som medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn mellom mur og tettesjikt. Tydelige saltutslag i vegger under terreng indikerer svikt i drenering/fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Det bør monteres topplis for å hindre at fukt trenger inn mellom mur og tettesjikt.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur med pusset ut- og innside. Det er noe usikkerhet rundt hvordan oppbyggingen av muren er utført, men det er en mur av eldre dato, ca. 1946, med bruk av datidens byggeskikker og tilgjengelige materialer. Bruk av armeringsjern var noe varierende på denne tiden. Det er stedvis tegn til bruk av tegl i skillevegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Riss og sprekker i muren bør utbedres for å hindre frostsprengning og videre skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i muren bør utbedres for å hindre frostsprengning og videre skader.

Løs puss bør fjernes og overflatene pusses opp på nytt for å sikre murens stabilitet og forhindre vanninntrenging, som kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen. Sprekker i mur er observert i flere rom og må holdes under oppsyn.

## ! TG 3 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terrenget rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. (TEK 17)

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand fra vegglivet, for å hindre at overflatevann ledes inn mot bygningen.

Manglende tiltak vil kunne føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og potensielt dårligere innemiljø.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1947. Ligger under bakkenivå på sør side.  
Tanken er i følge eier tømt og ikke i bruk.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Bygget har ingen radonsperre eller tilsvarende tiltak. Radonnivå ble målt i perioden 30.11.2017 til 19.02.2018, og resultatet var under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Se egenerklæring fra eier for ytterligere informasjon.

### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres radonsperre eller andre tiltak for å redusere eventuell radoninntrengning, selv om tidligere målinger viser nivåer under grenseverdien. Tiltak bør vurderes ved målinger over 100 Bq/m<sup>3</sup>, og tiltak må utføres ved målinger over 200 Bq/m<sup>3</sup>. Kjellerrom har ifølge eier en årsmiddelverdi på 173 Bq/m<sup>3</sup>.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for helseskader som følge av radoneksponering, spesielt ved langvarig opphold i kjellerrom. Dette rommet er pdd. ikke godkjent for varig opphold.



# 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

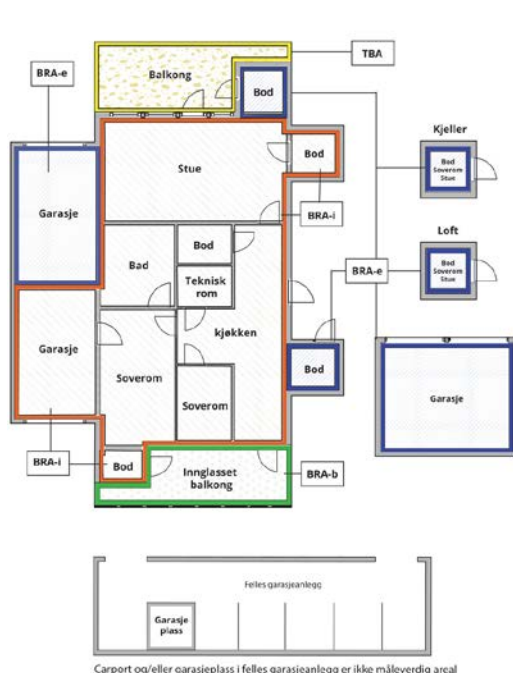
## Hva er måleverdig areal?

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).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
1. Etasje	93			93	4
Underetasje	64			64	
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, kontor, bad, stue, kjøkken		
Underetasje	Entré, toalettrom, bod, badstue, dusjrom tilknyttet badstue, lagerrom, bod 2, bod 3, vaskerom		

### Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingenør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er flere rom i kjeller som har fått fjernet vegger. Det anbefales å sammenligne 2 D plantegning i salgsoppgave med originale tegninger for å se evt. avvik. Ved å innlemme en bod i hovedarealet er dette å anse som en bruksendring og er i så måte et søknadspliktig tiltak. (Bruksendring)

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se Tilbygg/modernisering

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se tidligere kommentar.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

### Romfordeling

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

### 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)		
Garasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Garasjen er søkt og godkjent under byggetillatelsen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstineniør
	Eli Moen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	23	49		0	1107.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hønsveien 105

### Hjemmelshaver

Moen Eli

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Høn i Asker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med plen, forstøtningsmurer, beplantning.

### 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.

Eier opplyser i egenerklæring: Mus kommer av og til inn i katt i gangen. Tas med musefelle. Ingen skader. 4 Mus har siste vinter kommet inn i peisestua pga en glipe mellom peis og gulv. Skal utbedres før salg ved å mure igjen. I hagen er det av og til rotter i tilknytning til avløp og steinfyllinger. De har aldri vært inne eller gjort noe skade. Lurer på om det er kommet jordrotter siste år. Jeg vet de finnes i nabolaget.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Frittstående redskapsbod. Oppført med søylefundamenter og gulv i betong/mur. Vegger i trekonstruksjon med stående trepanel. Saltak tekket med eternittplater. Bygget har tydelige behov for oppgradering/vedlikehold. Det er påvist råte i kledning etc. NB! Eternittplater (asbestholdige) må evt. fjernes under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1961

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje delvis plassert inn i terrenget. Oppført i murkonstruksjon.(porebetong) Pulttak tekket med asfalttakbelegg. Manuell vippeport i tre. Det er synlige tegn til noe fuktgjennomtrengning i vegg, som tyder på sviktende drenering/fuktsikring.

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	16.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Eli Moen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1989
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hønsveien 105

1384 Asker

3203-23/49/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Noen fliser fikk sprekk vinteren etter nyanlegg, fordi trehuset rører litt på seg om vinteren

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ 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

Liten vannskade på takutspringet på baksiden av huset  
Muligens noe råte i ytterbord ved vann-nedløp bak huset

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Tømremester Are Hansen

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt tak. Skiftet berørte bord, lagt nye lekter og ny takstein samt nye vindskier /vannbord.

---

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?:** 2001

**Firmanavn:** Edvard Aspaas

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye takrenner

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Toms blikk

**Beskrivelse av arbeidet:** 2 nye pipehatter på hovedpipa



3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Brødrene Hvesser

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet tre vinduer i kjelleren og bygde om tre vinduer til luftekanaler

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Vel Blåst isolering

**Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolering med ISO-fiber på loft

5.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Klaveness Maler- og byggmesterforretning

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av alle vinduer i hovedetasjen unntatt det på verandaen. Pusset ned, kittet om, malt, lagt på tetningslister. Byttet til isolerglass i innervinduene.

6.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Tømrermester Are Hansen

**Beskrivelse av arbeidet:** se beskrivelse under pkt 4 (Lagt nytt tak) I tillegg er snøfangere lagt på deler av taket i 2018. Samme utfører. Han har også lagt takstige til den østre pipa i 2025

7.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Petter Eriksen blikkenslager

**Beskrivelse av arbeidet:** Åpnet tillukket pipeløp og monert ny pipehatt (har bare kvitteringen for dokumentasjon)

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

**Firmanavn:** AVAVI

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av avløpsledning fra stakeluke inne til påkopling i Hønsveien

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Brødrene Hvesser

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny garasjedør og oppstramming av fronten på garasjen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** edvard Aspaas

**Beskrivelse av arbeidet:** Restaurering av garasjetak

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Noe fuktighetsinntrengning i kjelleren fra baksiden av huset pga tilsig fra jordet bak. Innvendige kjellermurer står på berget og noe fuktighet kan derfor trenge inn også i innervegger.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

**Firmanavn:** asker og Bærum graveservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenert 1/2-del av yttervegg bakside hus. Lagt grunnmursplast. Nedløpsrør ført ut i terrenget i stedet for under huset. Min fars tapetsering av kjellerstua er tatt ned og erstattet med pustende maling av maler Guttorm Sandboe.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Hitech Energy

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punktet over, dessuten ble parafintank foran verandaen tømt og fjernet. I den anledning ble det gravd opp inntil vegg og lagt grunnmursplater av plast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Søndre vegg fra vest til takrenne-nedløp

---

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

Mus kommer av og til inn i kott i gangen. Tas med musefelle. Ingen skader.

Mus har siste vinter kommet inn i peisestua pga en glipe mellom peis og gulv. Skal utbedres før salg ved å mure



igjen.

I hagen er det av og til rotter i tilknytning til avløp og steinfyllinger. De har aldri vært inne eller gjort noe skade. Lurer på om det er kommet jordrotter siste år. Jeg vet de finnes i nabolaget.

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**

Utvendig avløp tettet seg ved et ledningsbrudd i 1995.

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Arild Andersen + Asker og Bærum graveservice, Høvik rør

**Beskrivelse av arbeidet:** TV-kontroll, oppgraving, skjøtet ledningen og fylte igjen. Høvik rør gjorde noe av jobben

2.

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

**Firmanavn:** AVAVI

**Beskrivelse av arbeidet:** Full rehabilitering av avløpsledningen fra stakeluke innvendig til påkopling i Hønsveien. Pålegg fra kommunen. Saken er lukket

---

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?:** 2024

**Firmanavn:** AVAVI

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punktet over

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

**Firmanavn:** Comfort Hvalstad

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kjøkken batteri. Montert Vannstopp

---

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte 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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Nordisk varme

**Beskrivelse av arbeidet:** ordinær service på varmepumpa, luft til luft

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Andersen og Aksnes rørleggerbedrift

**Beskrivelse av arbeidet:** Installering av ny varmtvannsbereder

---

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

♦ Ja

Begge pipene ble sjekket i 1997 og pålagt rehabilitert.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

**Firmanavn:** Bo Bedre

**Beskrivelse av arbeidet:** Foring av hovedpipe med keramisk innerkjerne. Demontering/montering av 2 stk ildsteder. Østre pipe er det ikke gjort noe med annet enn utvendig. Den er ikke godkjent for bruk. Ildstedet er fjernet og avkoplet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

**Firmanavn:** El-com

**Beskrivelse av arbeidet:** Omlegging av hele anlegget ifm ombygging



2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

**Firmanavn:** HB-Olsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Etter tilsyn fra Viken energinett ble det gjort en rekke utbedringer, bl.a., nytt sikringssskap. Se papirene mine

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Asker elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** opplegg av to ekstra stikk

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

**Firmanavn:** Asker elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av en lysdemper. Monterte lampen i taket

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

**Firmanavn:** BKA elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kjøkken-armatur over benk

6.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** SAFETY m underleverandører

**Beskrivelse av arbeidet:** Pris- og effektstyrt energilagringssystem. Strømstyring av varmtvannsbereder, varmekabler på badet og varmepumpe. Se mine papirer

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Utbyggingen av Landåsfeltet er i full gang. Strøket endrer litt karakter, men eiendommens kvaliteter er intakt. Det er fortsatt utsikt og rikelig med lysinnslipp

---

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

♦ **Ja**

Elvia varslet i 2022 om mulig omlegging av luftstrekket i Hønsveien. Dette er foreløpig ikke fulgt opp.

---

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

♦ **Ja**

Påbygg av to soverom i 1056

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

godkjenningsbrev fra kommunen av 24/3 - 1956

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Målt fra 30.11.2017 til 19.02.2018. Det ble målt radon.

Jeg tolket resultatene slik at oppholdsrommene lå under pålagt tiltaksgrense (årsmiddel hhv 70 og 48), mens et kjellerrom som jeg bare bruker til lager er over grensen. (årsmiddel 173). Jeg har ikke foretatt meg noe.

---

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**

Uthuset (vedskjul) er slitent og trenger utbedringer. Panel og antakelig taket (eternitt-tak). Men fungerer helt ok. Det er helt tørt

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?



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Hitech Energy

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgraving og fjerning av parafintank. Se ellers under dreneringspunktet

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Sector alarm

**Beskrivelse av arbeidet:** installering av alarm i huset

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** Høvik rør, Calle Andersen murmester, Guttorm Sandboe, maler

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifting av toalett og vask i kjelleren. Legging av fliser på gulv og bakveggen. Maling

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Hønsveien 105

Nabolaget Høn - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Høn stasjon Linje L1	9 min	0.7 km
Asker kirke Linje 270, 297	9 min	0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min	24.3 km
Oslo Gardermoen	1 t	

## Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.) 378 elever, 19 klasser	19 min	1.5 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 14 klasser	22 min	1.8 km
Asker International School (1-10 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min	2.5 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 18 klasser	24 min	1.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	6 min	2.7 km
Asker videregående skole 486 elever	25 min	1.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min	2.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

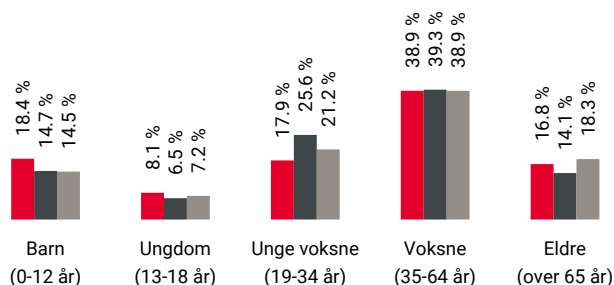
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høn	1 188	466
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solgården barnehage (1-5 år) 112 barn	17 min	1.3 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	26 min	1.8 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 80 barn	25 min	1.9 km

## Dagligvare

Meny Trekanten	15 min
Coop Extra Askerholmen	17 min

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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



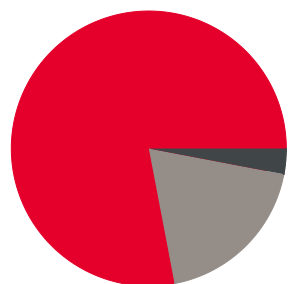
### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

Haugboskogen Ballspill	11 min	0.9 km
Askertun ballbinge Ballspill	12 min	0.9 km
SATS Asker	18 min	
EVO Asker	24 min	

## Boligmasse



■ 78% enebolig  
■ 3% blokk  
■ 19% annet

«Flott rolig villaområde»

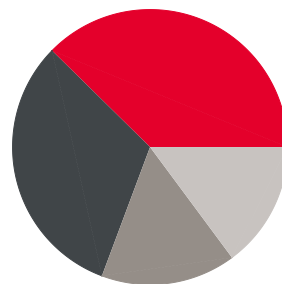
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Trekanten Asker	15 min
Apotek 1 Trekanten	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder  
■ 32% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

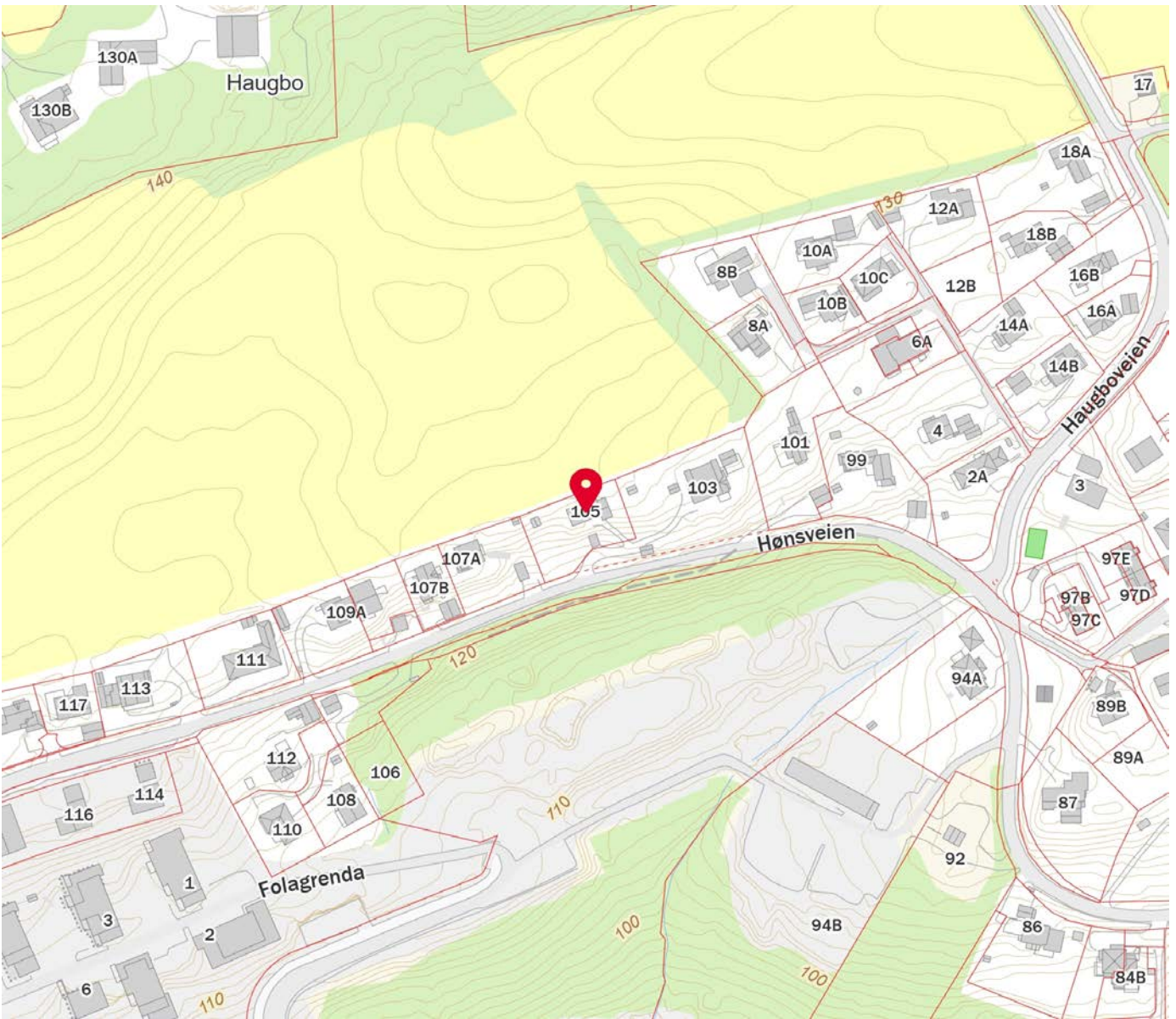
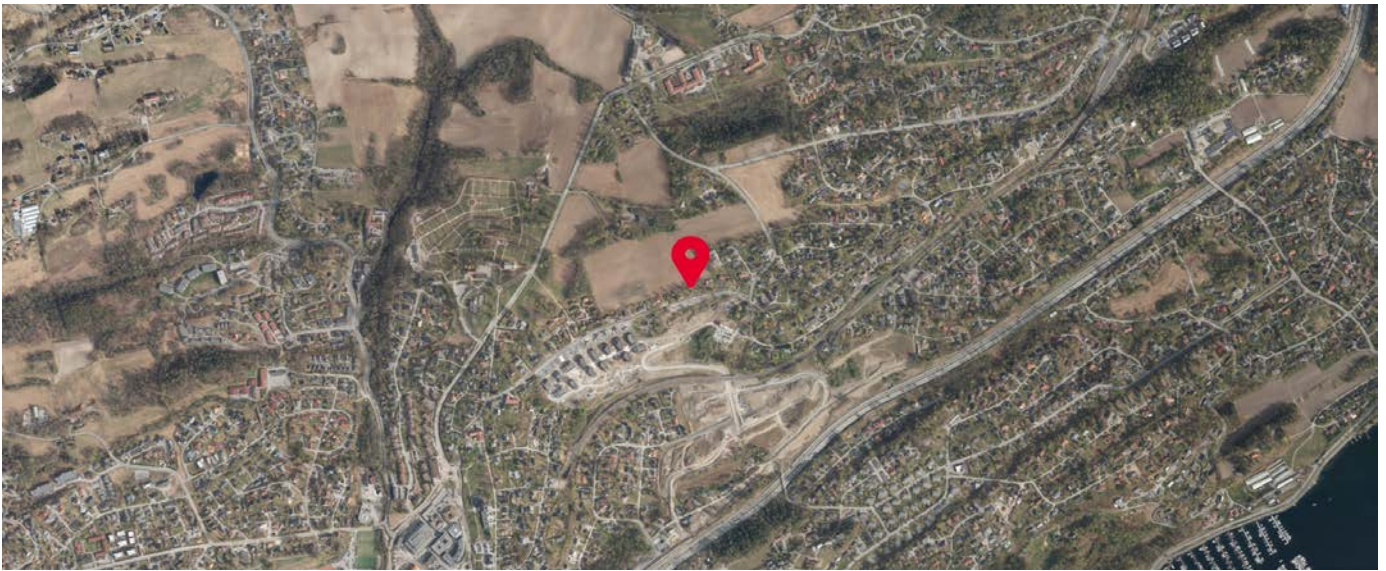
47%

■ Høn  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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



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

# Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Egil Moen. Høn.  
anmeldte byggingsarbeide på gårds nr. 23 br. nr. 22 parsell nr. av Haugbo.  
, nemlig:  
Våningshus av tre i en etg. med utbygg i etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 38- er betalt 25-11 - 46.

**ASKER BYGNINGSRAAD** den 27 - 2 - 48.

*Kudav Rindinn*

RG/LS.

Herr byggm. Th. Solberg,

A s k e r .

Ad.: Enebolig for Eigil Moen.

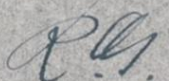
Etter anmodning har bygningskontrollen foretatt besik-  
tigelse av ovenstående hus.

Før ferdigattest kan utstedes må flg. arbeider utføres:

1. I stuen er det for liten avstand fra ovnen til bokreol  
(kun 45 cm.) Ovnen kan flyttes så det blir minst 60 cm.  
til bokreolen eller det må oppføres en  $\frac{1}{2}$ -stens brannmur  
mot bokreolen.
2. Ved feierluken på loftet må stolpen under mønsåsen beslæes.
3. Rundt rør og opplegg må det igjenmures og pusses.
4. Brannstige må anskaffes.

Videre må rørleggerarbeidene være ferdige og godkjente.

Asker bygningsvesen den 27. jan.1948.

  
Reidar Gudim.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 23, Bruksnr 49	<b>Kommune:</b>	3203 Asker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	507 Hønskollen
Veiadresse:	Hønsveien 105, gatenr 1086	<b>Valgkrets:</b>	8 Solvang
	1384 Asker	<b>Kirkesogn:</b>	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	26.11.1946	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 107,3 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/23/49	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 09.09.2020 Matrikkelført: 09.09.2020	Berørt	3203/2/423	0,0
		Berørt	3203/22/1	0,0
		Berørt	3203/22/64	0,0
		Berørt	3203/22/246	0,0
		Berørt	3203/22/247	0,0
		Berørt	3203/23/22	0,0
		Berørt	3203/23/49	0,0
		Berørt	3203/23/59	0,0
		Berørt	3203/104/1	0,0
		Berørt	3203/119/1082	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.08.2020 Matrikkelført: 27.08.2020	Avgiver	3203/22/1	-133 068,3
		Berørt	3203/2/38	0,0
		Berørt	3203/2/241	0,0
		Berørt	3203/2/423	0,0
		Berørt	3203/2/429	0,0
		Berørt	3203/2/430	0,0
		Berørt	3203/2/443	0,0
		Berørt	3203/2/444	0,0
		Berørt	3203/2/445	0,0
		Berørt	3203/2/447	0,0
		Berørt	3203/2/454	0,0
		Berørt	3203/22/32	0,0
		Berørt	3203/22/35	0,0
		Berørt	3203/22/37	0,0
		Berørt	3203/22/64	0,0
		Berørt	3203/22/65	0,0
		Berørt	3203/22/207	0,0
		Berørt	3203/22/247	0,0
		Berørt	3203/22/248	0,0
		Berørt	3203/22/249	0,0
		Berørt	3203/22/255	0,0
		Berørt	3203/23/8	0,0
		Berørt	3203/23/22	0,0
		Berørt	3203/23/30	0,0
		Berørt	3203/23/40	0,0
		Berørt	3203/23/44	0,0
		Berørt	3203/23/49	0,0
		Berørt	3203/23/59	0,0
		Berørt	3203/23/80	0,0
		Berørt	3203/23/125	0,0
		Berørt	3203/23/157	0,0
		Berørt	3203/23/180	0,0
		Berørt	3203/23/224	0,0
		Berørt	3203/104/1	0,0
		Berørt	3203/119/1082	0,0
		Mottaker	3203/22/246	133 068,3
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3203/23/49	0,0
Sammenslåing	Forretning: 16.03.1993 Matrikkelført:	Avgiver	0220/23/88	-46,6
		Mottaker	3203/23/49	46,6
Skylddeling	Forretning: 26.11.1946 Matrikkelført:	Avgiver	3203/23/22	-1 061,2
		Mottaker	3203/23/49	1 061,2

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønsveien 105	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	149855939			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	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:	300419924			Antall etasjer:		

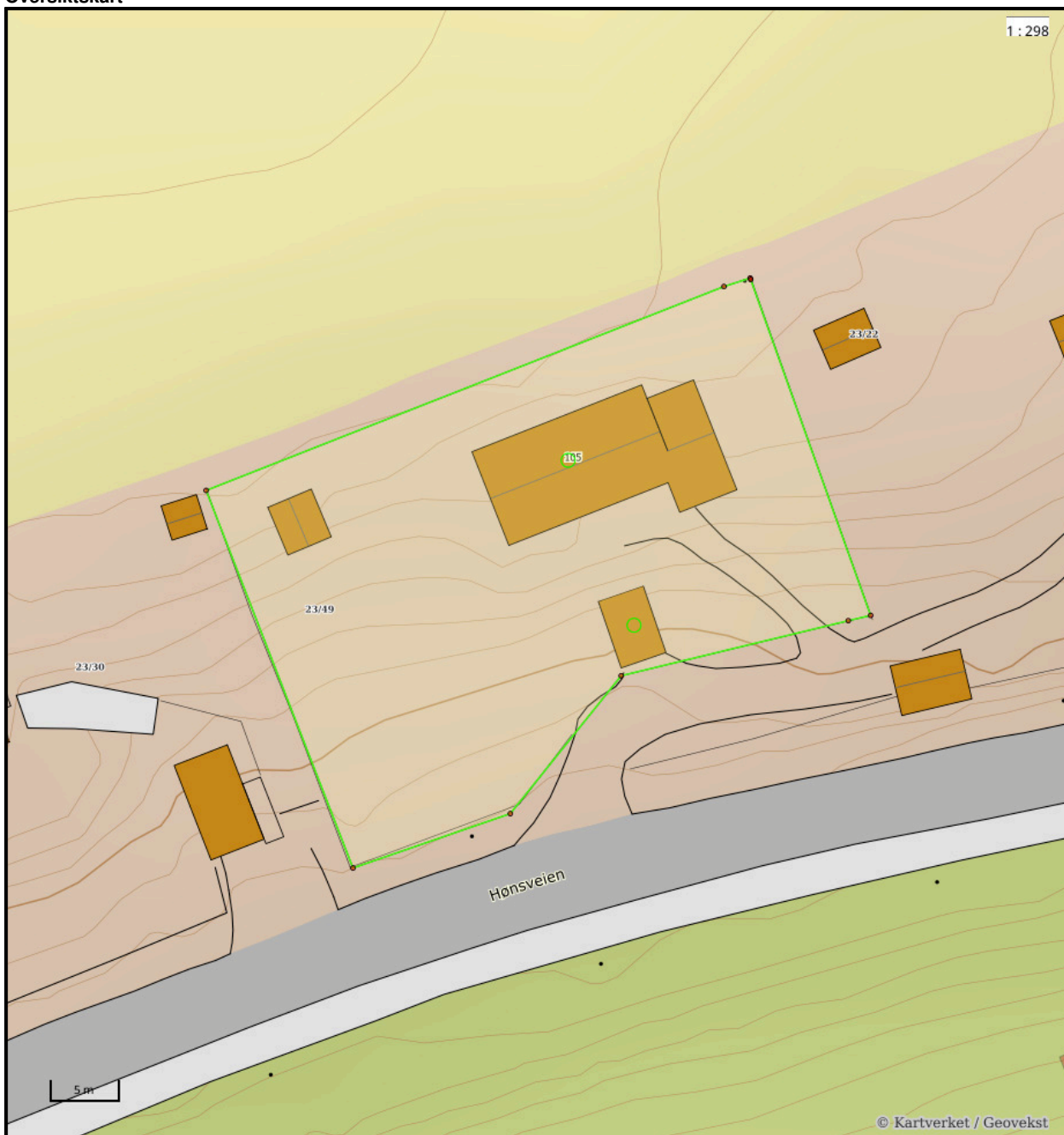
**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

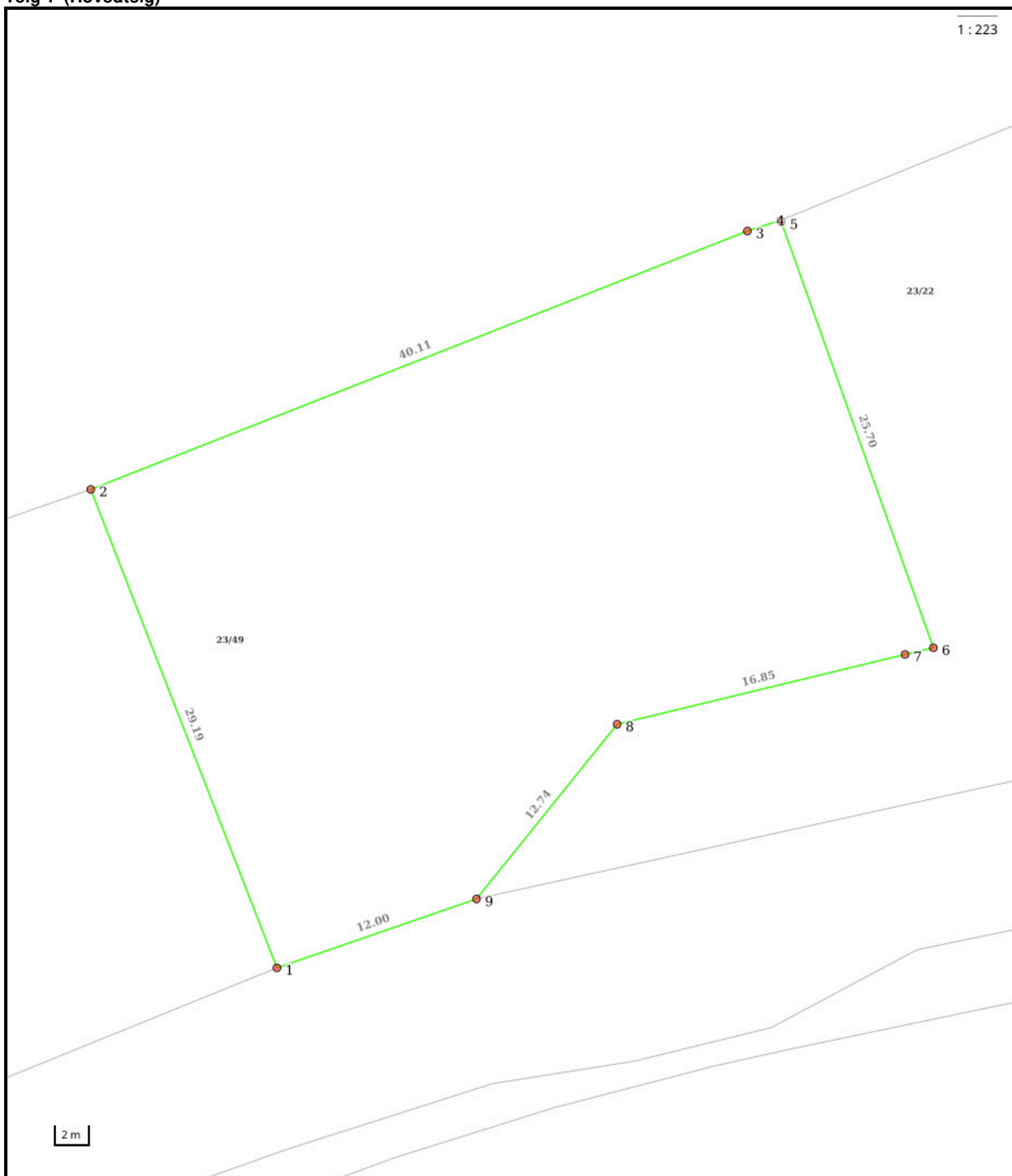
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

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

**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
- ..... Punktreste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 107,30m<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	6 634 791,35	581 013,21	29,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 817,48	581 000,21	40,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 835,49	581 036,05	1,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 836,26	581 037,88	0,10m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 634 836,17	581 037,92	25,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 812,85	581 048,72	1,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 812,32	581 047,16	16,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 806,89	581 031,21	12,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 796,28	581 024,15	12,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

<sup>(1)</sup> 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: 16.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	23	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hønsveien 105, 1384 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 107 m<sup>2</sup>  <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde  <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p><b>Delareal</b> 224 m<sup>2</sup>  <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø  <b>KPHensynsonenavn</b> H570_2</p> <p><b>Delareal</b> 1 107 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p>

---

**Delareal** 1 107 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord  
**KPBestemmelseHjemmel** 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

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	202509
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for sentrale Asker
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	3025Uregulert
<b>Navn</b>	Uregulert område, kommuneplanen med bestemmelser gjelder
<b>Plantype</b>	20 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Status</b>	Overstyrt
<b>Ikrafttredelse</b>	14.11.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3029/2018001_Bestemmelser.pdf</a>



# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	23	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hønsveien 105, 1384 ASKER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 539,02 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	4 849,00 kr
Vann	4 352,20 kr

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

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



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken  
Telefon: 66 70 00 00  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 18.03.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	23	Bnr:	49	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hønsveien 105, 1384 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: 18.03.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	23	Bnr:	49	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hønsveien 105, 1384 ASKER						

#### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> 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.*



Asker  
kommune

## Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune](#)

<b>Gnr.: 23</b>	<b>Bnr.: 49</b>	<b>Fnr.:</b>	<b>Snr.:</b>
-----------------	-----------------	--------------	--------------

[Kart - Kulturminnesøk](#)

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)

[Kulturminne Faktaark Bygninger Askerkart](#)

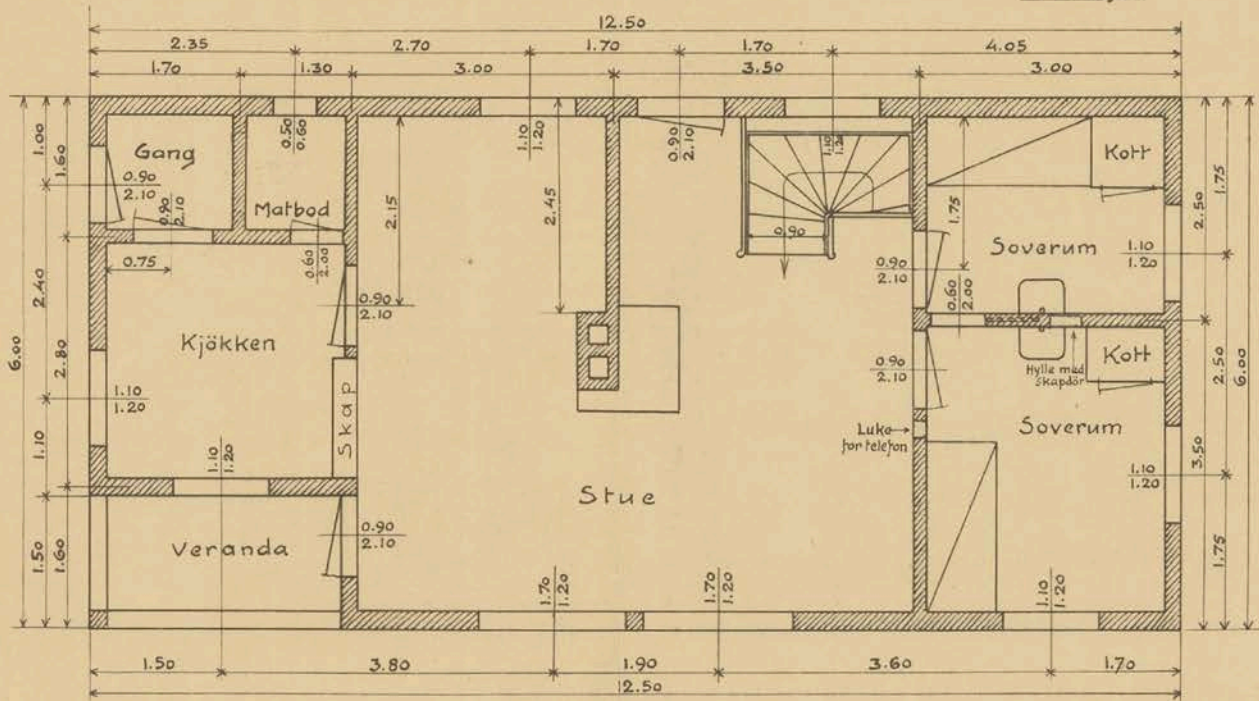
[Kulturminne Faktaark Bygninger Askerkart](#)

VAANINGSHUS  
FOR AVD.CHEF EIGIL MOEN

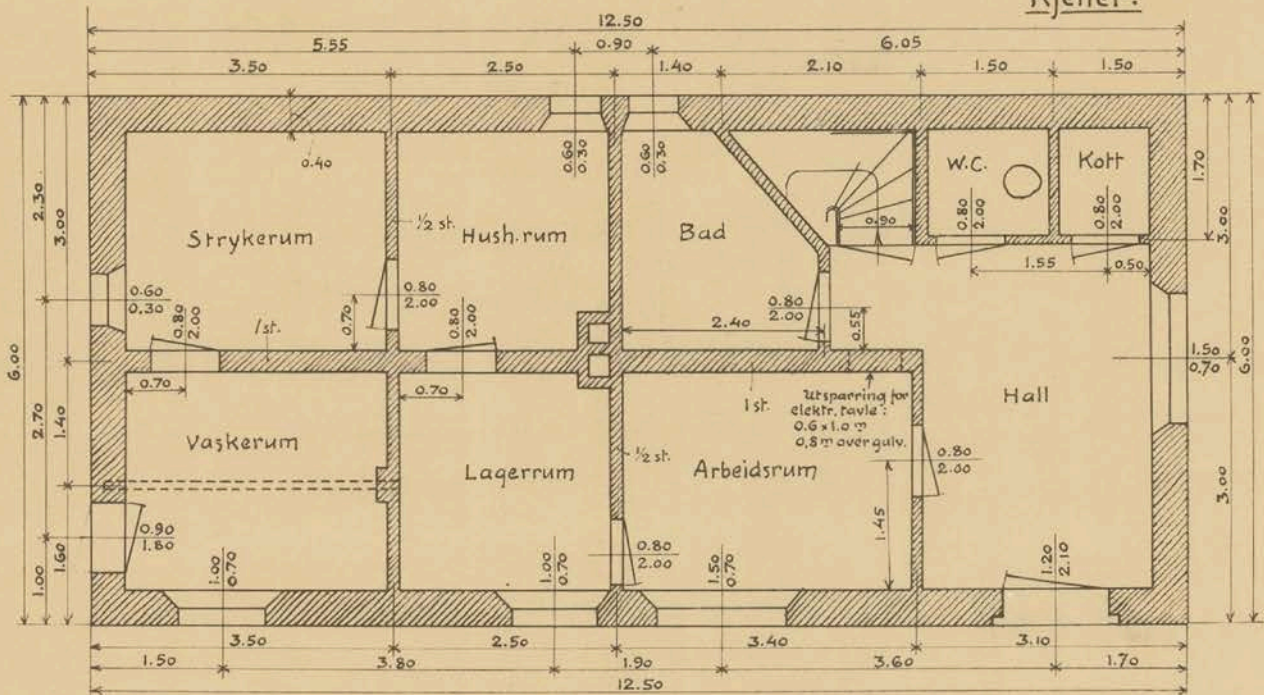
M:1:50

ÅSKER BYGNINGSAAHD 12/144

I. etasje:

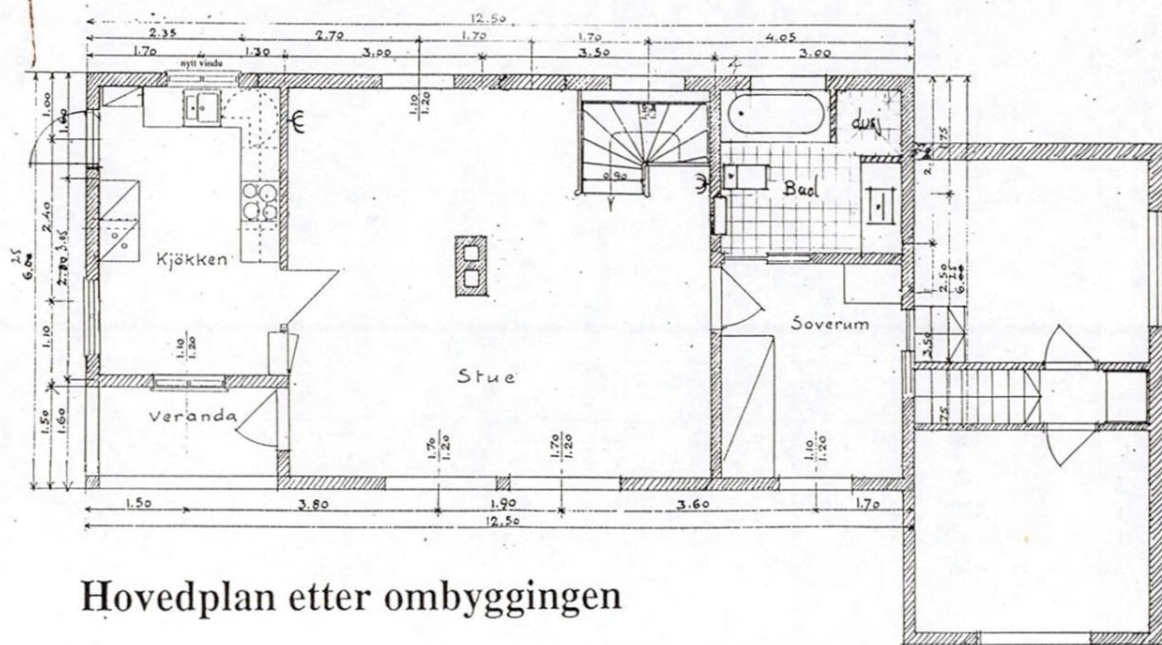


Kjeller:

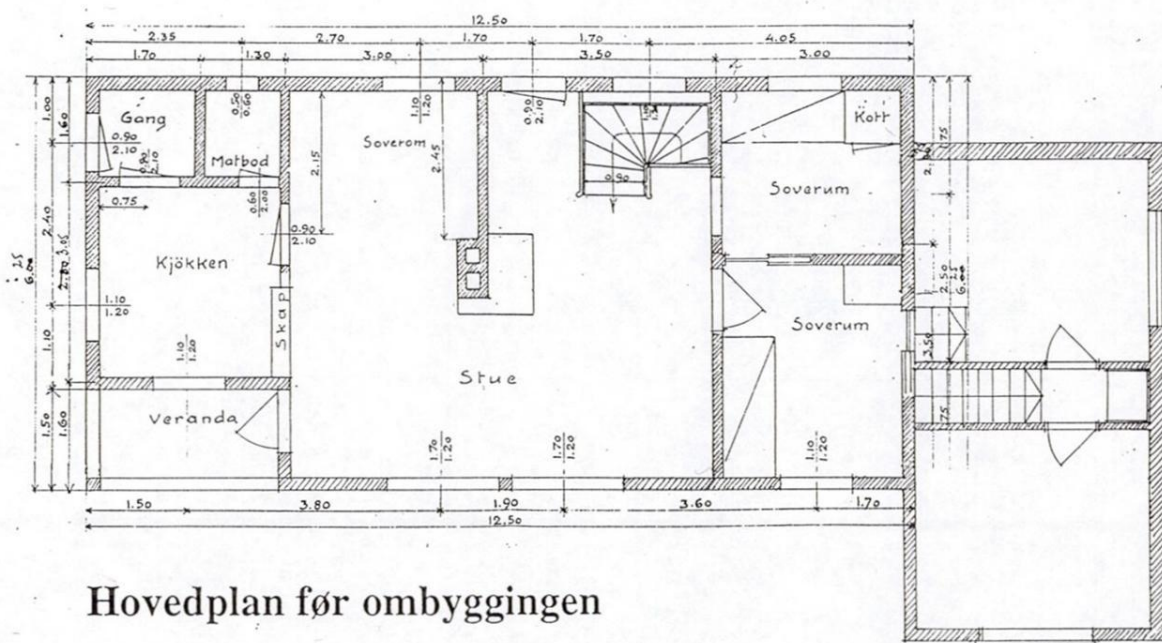


Åsker i nov. 1946.

*[Handwritten signature]*



Hovedplan etter ombyggingen



Hovedplan før ombyggingen

ASKER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN

Innk.: 11 JAN 1994

l: 9400779 s: 9400090

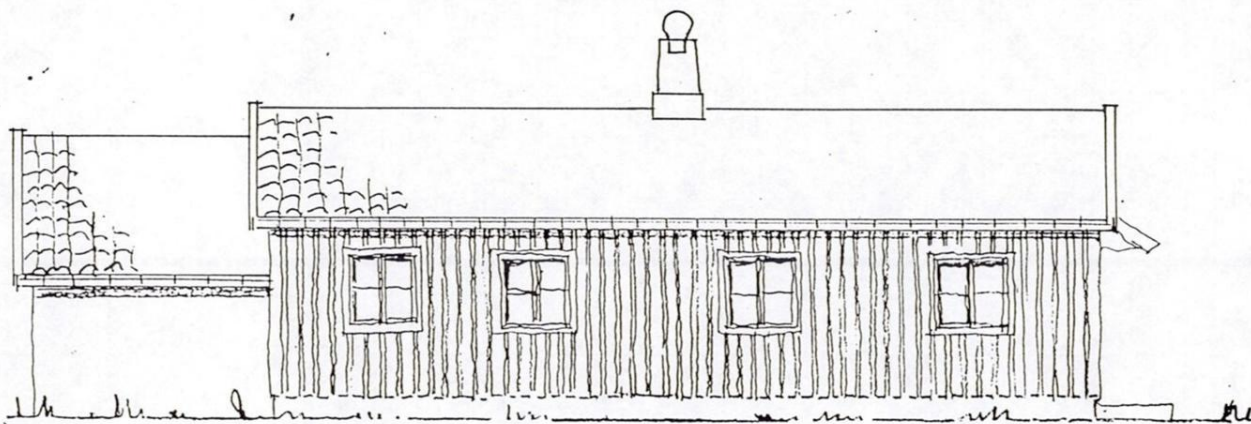
A. nr.: 23/49 842 247

DIV. A ARKITEKTER

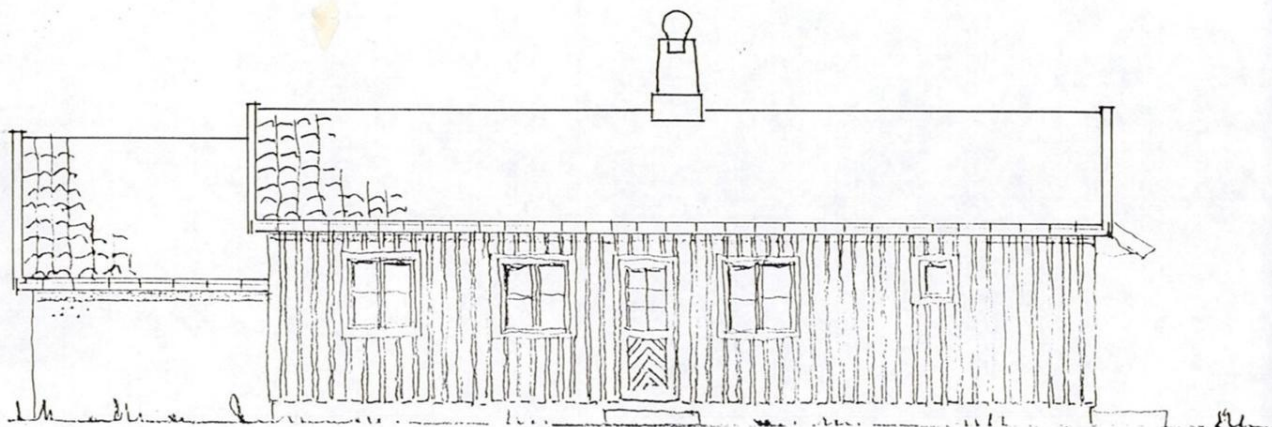
SIV. ARK. MNAL NPA RIBA A/S  
KRISTINELUNDVN 12 0268 OSLO 2  
TELEFON 02 55 45 74  
TELEFAX 02 55 45 73

CHRISTOPHER J. ADAMS MNAL RIBA  
HENRIETTE SALVESEN MNAL AA DIPL.

Ombygging av villa for Eli Moen	MÅL: 1:100
Planer hovedetg. før og etter.	DATO: 04.01.-94



Ny fasade mot nord



Eksist. fasade mot nord

ASKER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN

Innk.: 11 JAN 1994

l: 9400779 s: 9400090

A. nr.: 23/49 x 42 & 47

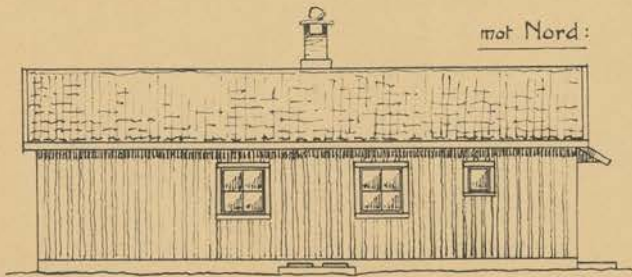
DIV. A ARKITEKTER

SIV. ARK. MNAL NPA RIBA A/S  
KRISTINELUNDVN 12 0268 OSLO 2  
TELEFON 02 55 45 74  
TELEFAX 02 55 45 73

Ombygging av villa for Eli Moen	MÅL: 1: 100
Fasade nord før og etter	DATO: 04.01.-94

CHRISTOPHER J. ADAMS MNAL RIBA  
HENRIETTE SALVESEN MNAL AA DIPL.

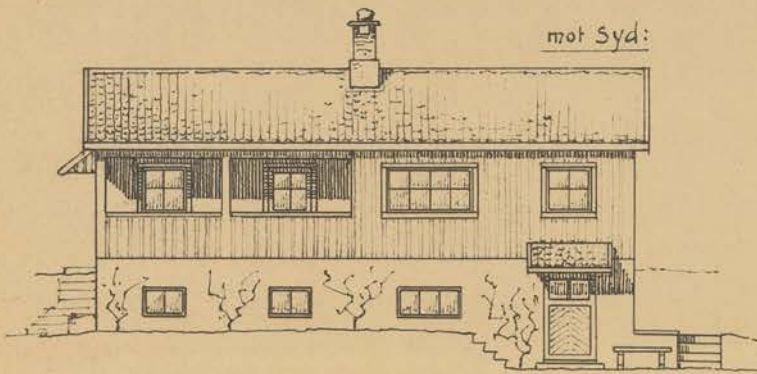
ÅSKER BYGNINGSKAAK 1076/46.



mot Nord:



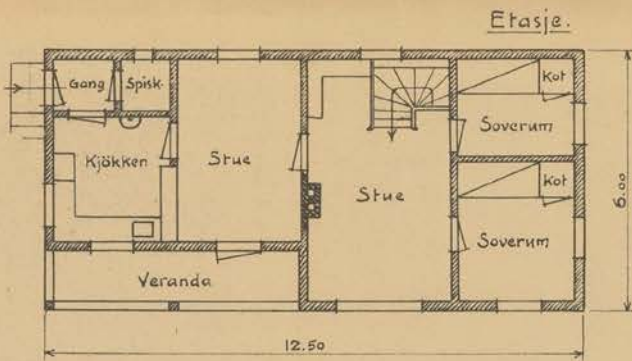
mot Vest:



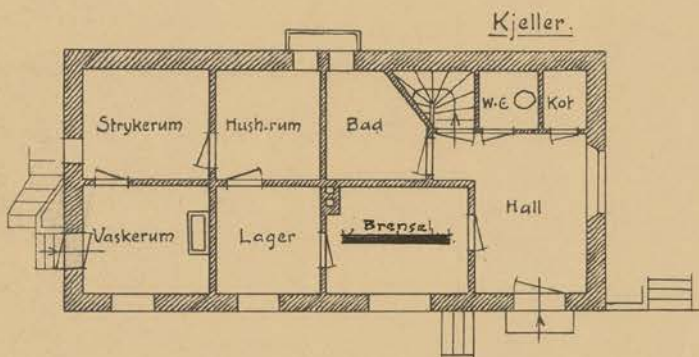
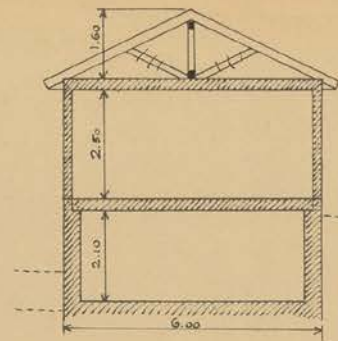
mot Syd:



mot Øst:



Etasje.



Kjeller.

VAANINGSHUS

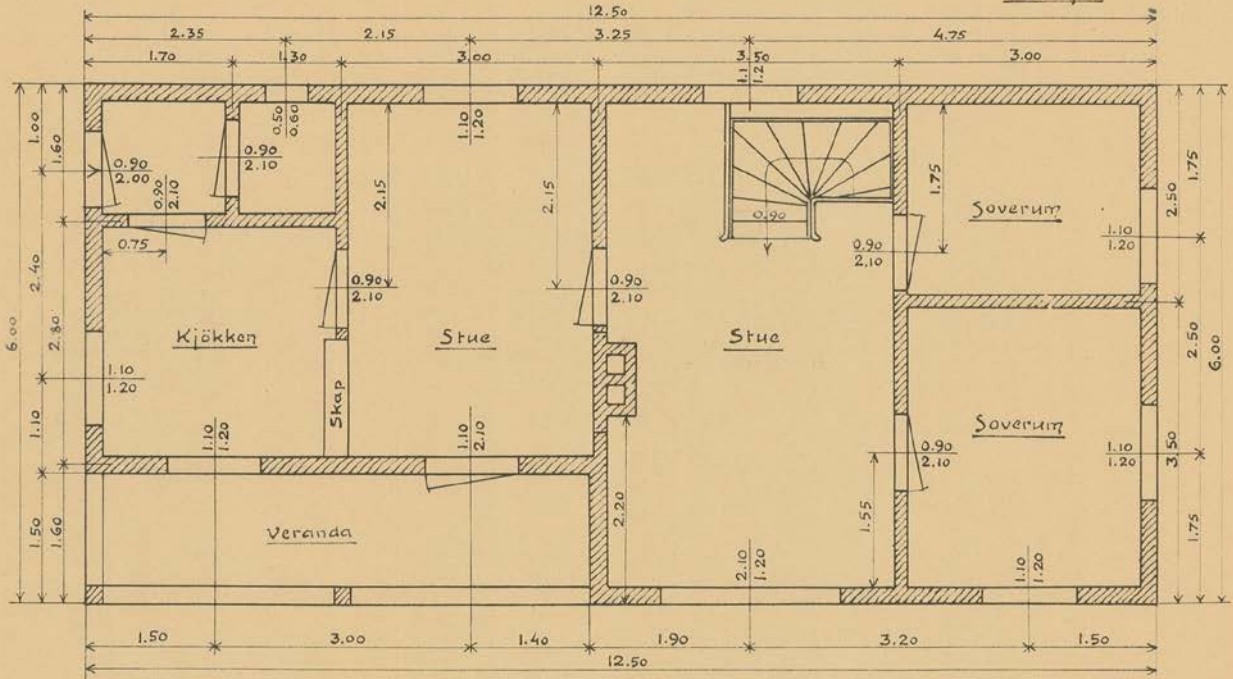
for Avd. chef Eigil Moen.

M: 1:100

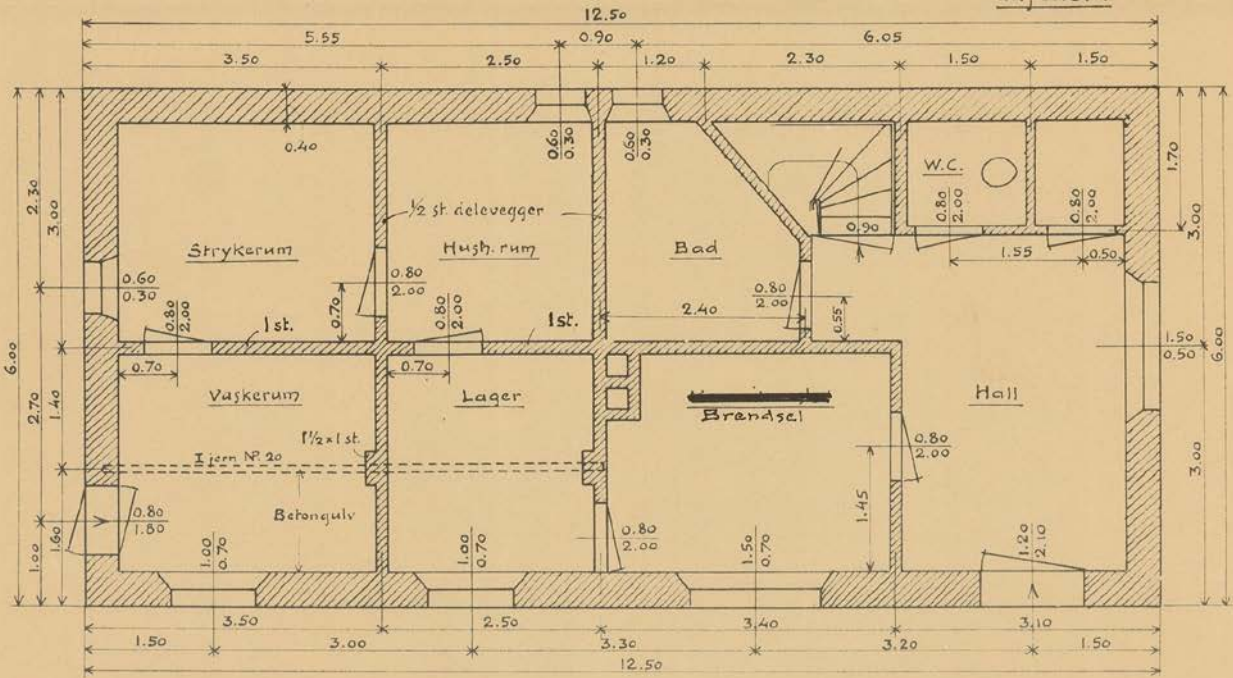
Åsker i okt. 1946.

*Stig.*

Etasje:



Kjeller:



VAANINGSHUS

M:1:50

for avd. chef Eiqil Moen

Åsker i okt. 1946.

*[Handwritten signature]*

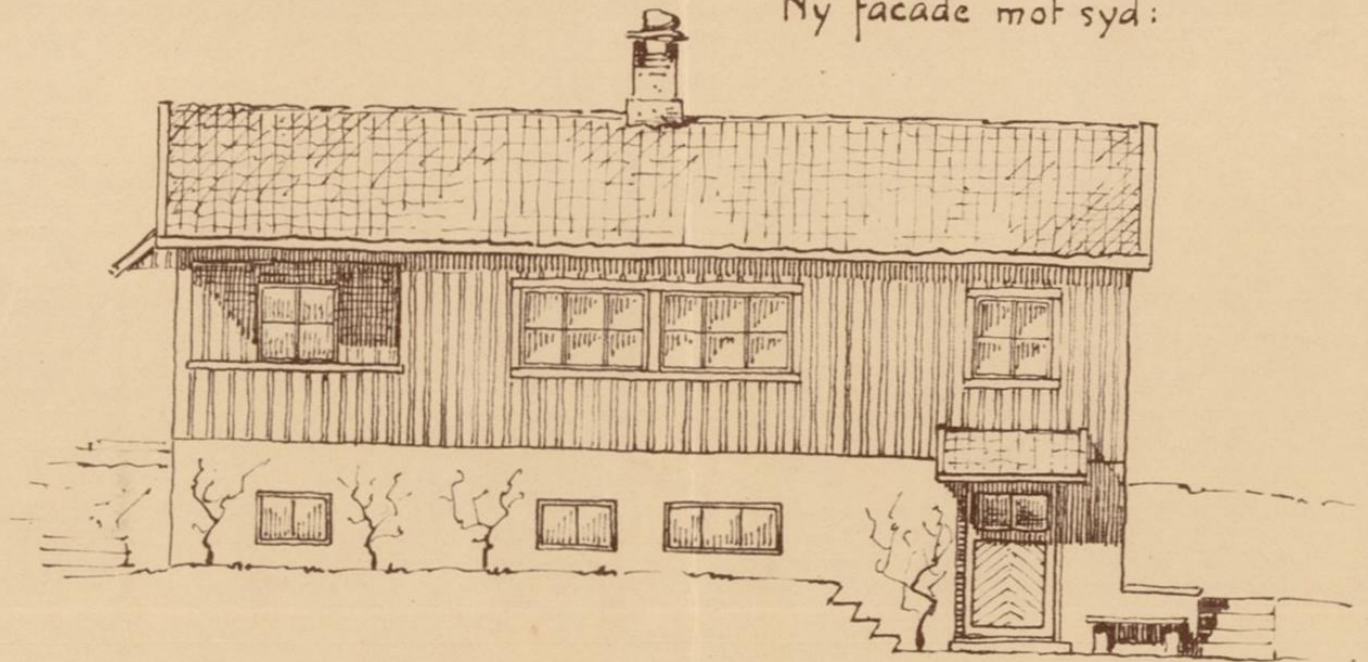
VAANINGSHUS  
for avd. chef Eigil Moen.

ASKER BYGNINGSRAAD

120/47

M:1:100

Ny facade mot syd:



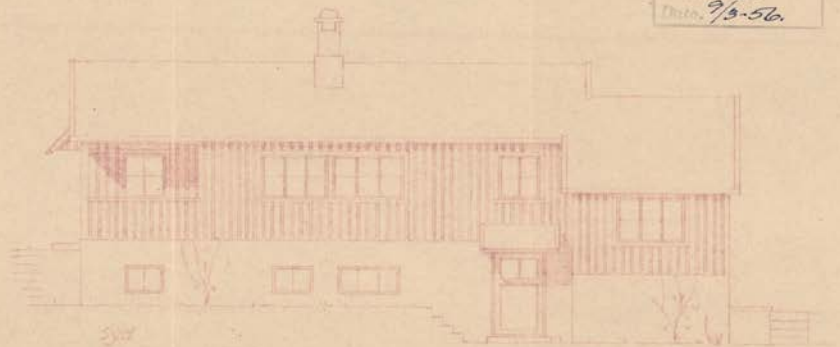
Asker i nov. 1946.

Eigil

Asker Byggingarid  
I. nr. 218.  
Dato. 9/9-56.



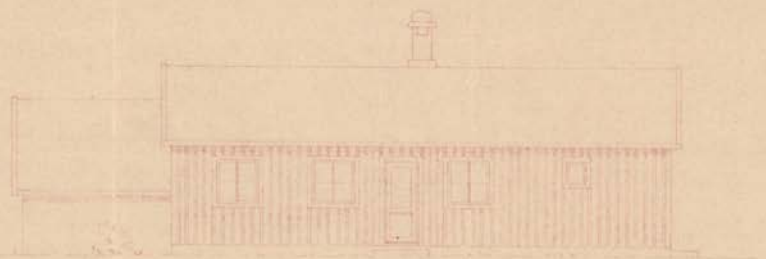
Vest



Sjod



Sud



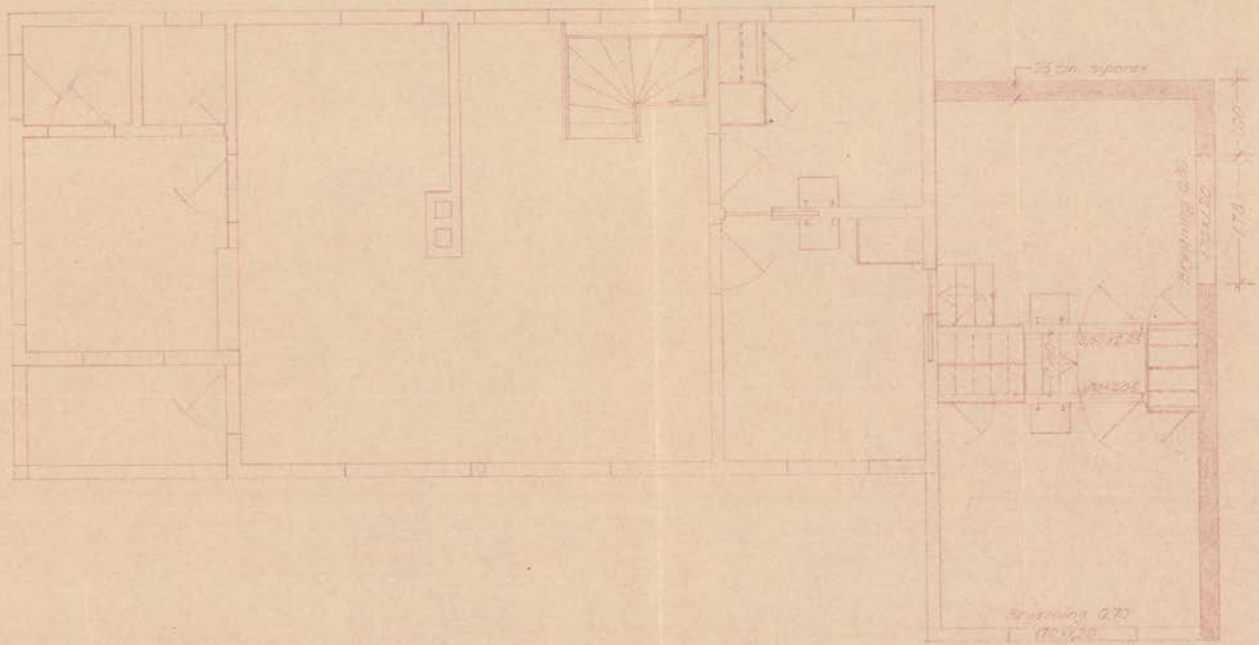
Nord

Utsyn til enevang  
Fasade nr. 218  
1000  
1000  
1000

Paula Jensen



Asker Bygningråd  
J. nr. 218.  
Dato. 9/3-56.



Tilbygg til enebolig  
Plan av 1. etasje  
Mål i cm  
For arkitekt Eigil Mørch  
Asker

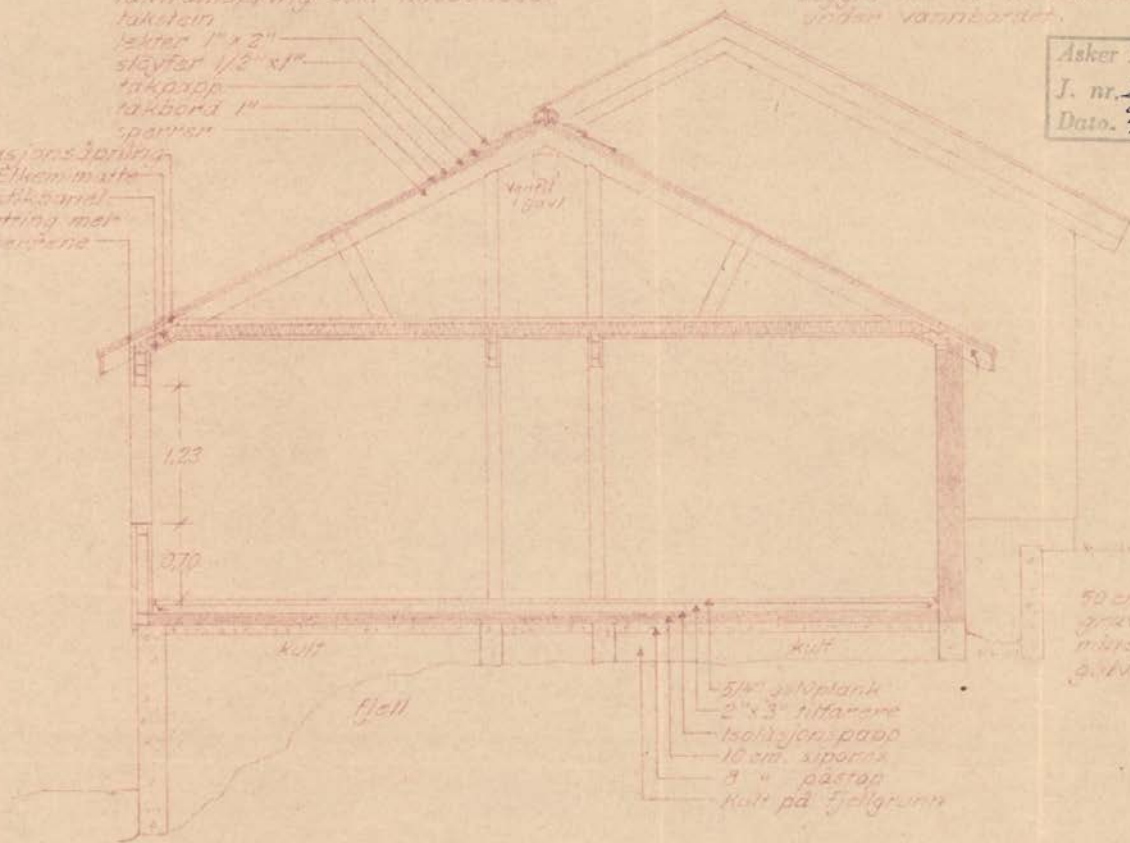
Paula Pinnerud

Samme takvinkel og  
takframspring som hovedhuset  
takstein  
Iskter 1" x 2"  
sløyfer 1/2" x 1"  
takåp  
takbord 1"  
sparren

Ventilasjonsforing  
10cm. Ellernmatte  
3/4" rustf. banel  
flusetting med  
tom sperrene

I forbindelse mellom det nye tak og  
nåv. veggiv. telles inn i ytterkleddningen  
for vannbord over takstein, som holdes  
med sink. Taknappet feres opp langs  
vegghv. med en trekantlist og opp  
under vannbordet.

Asker Bygningsråd  
J. nr. 218.  
Dato. 9/3-56



50cm. bred luft-  
grav med bund  
minst 30cm. under  
gublets overkant

5/8" siltplank  
2"x3" tiffanere  
Isoljonn papo  
10cm. siporitt  
8" pøstopp  
kull på fjellgrunn

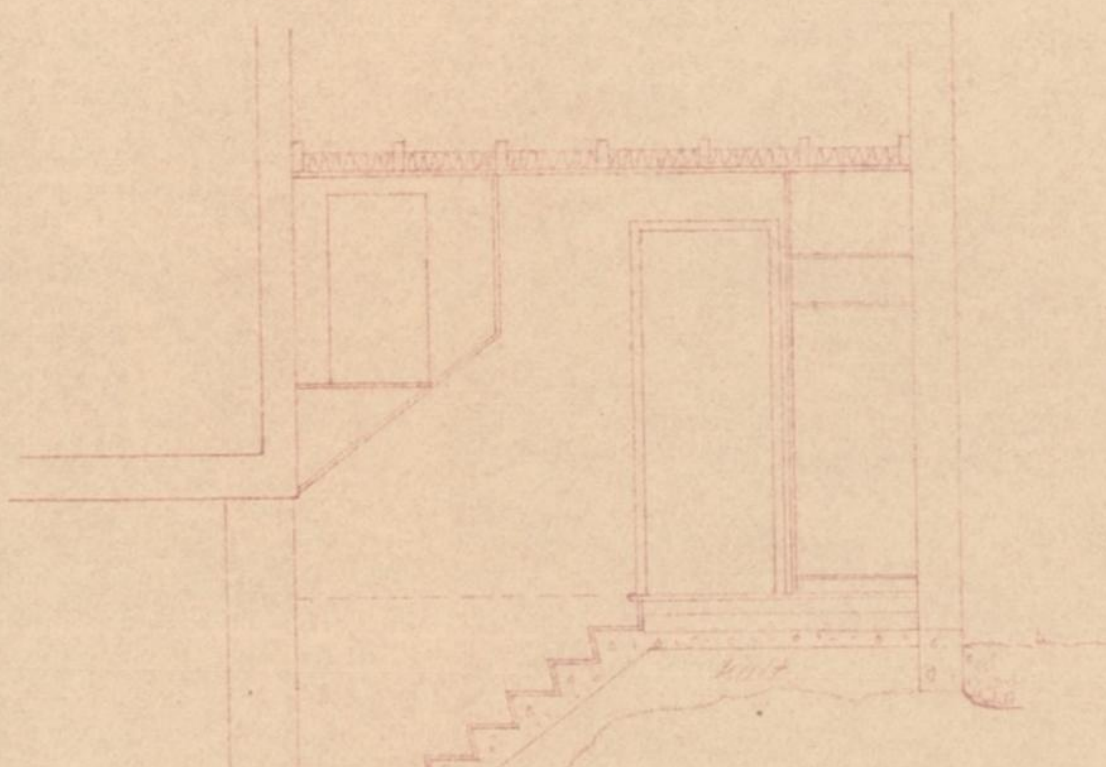
Tilbygg til enebolig  
Snitt. mål 1:50  
For arkitekt Eigil Moen  
Asker

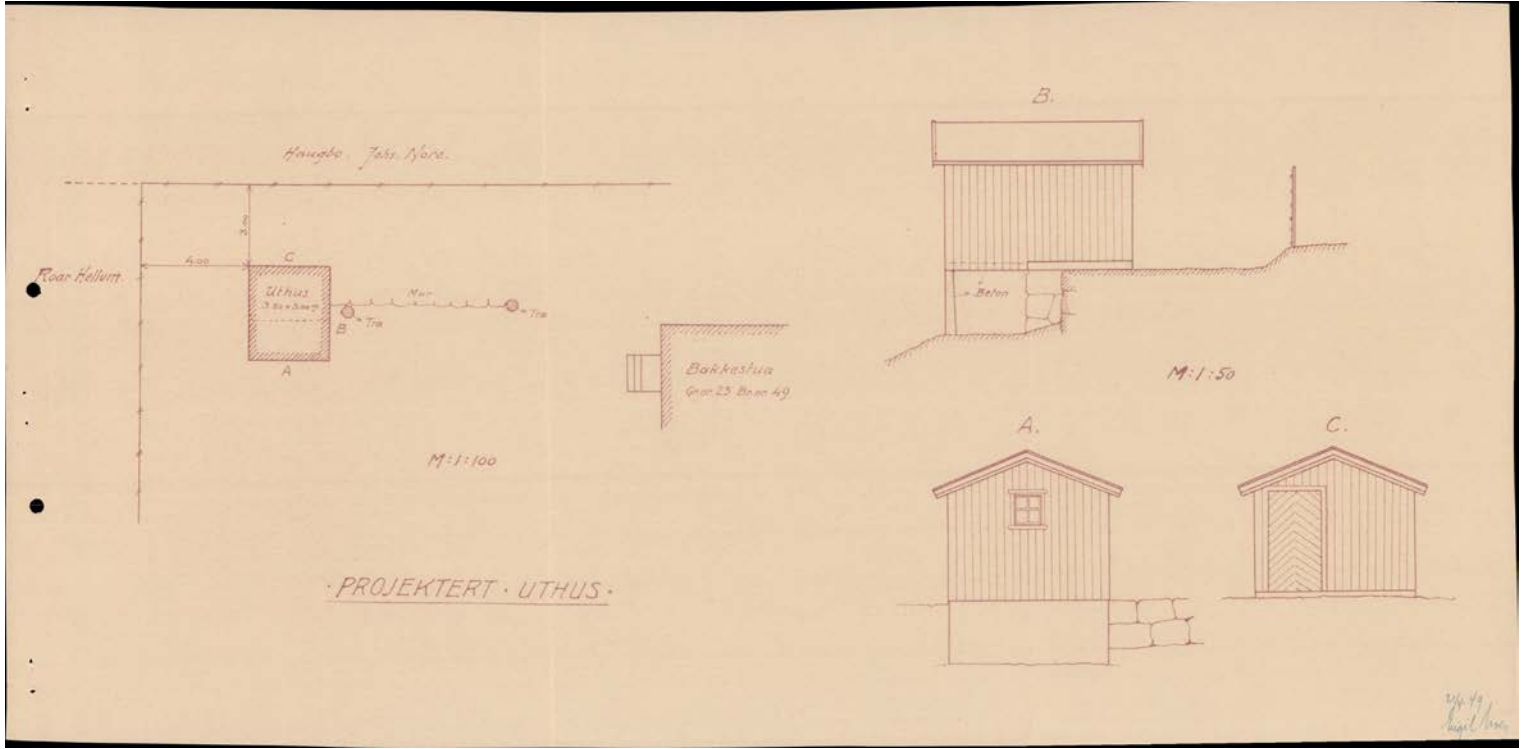
Pauls. Østvedt.

Asker Bygningard

J. nr. 218.

Dato. 9/3-56.







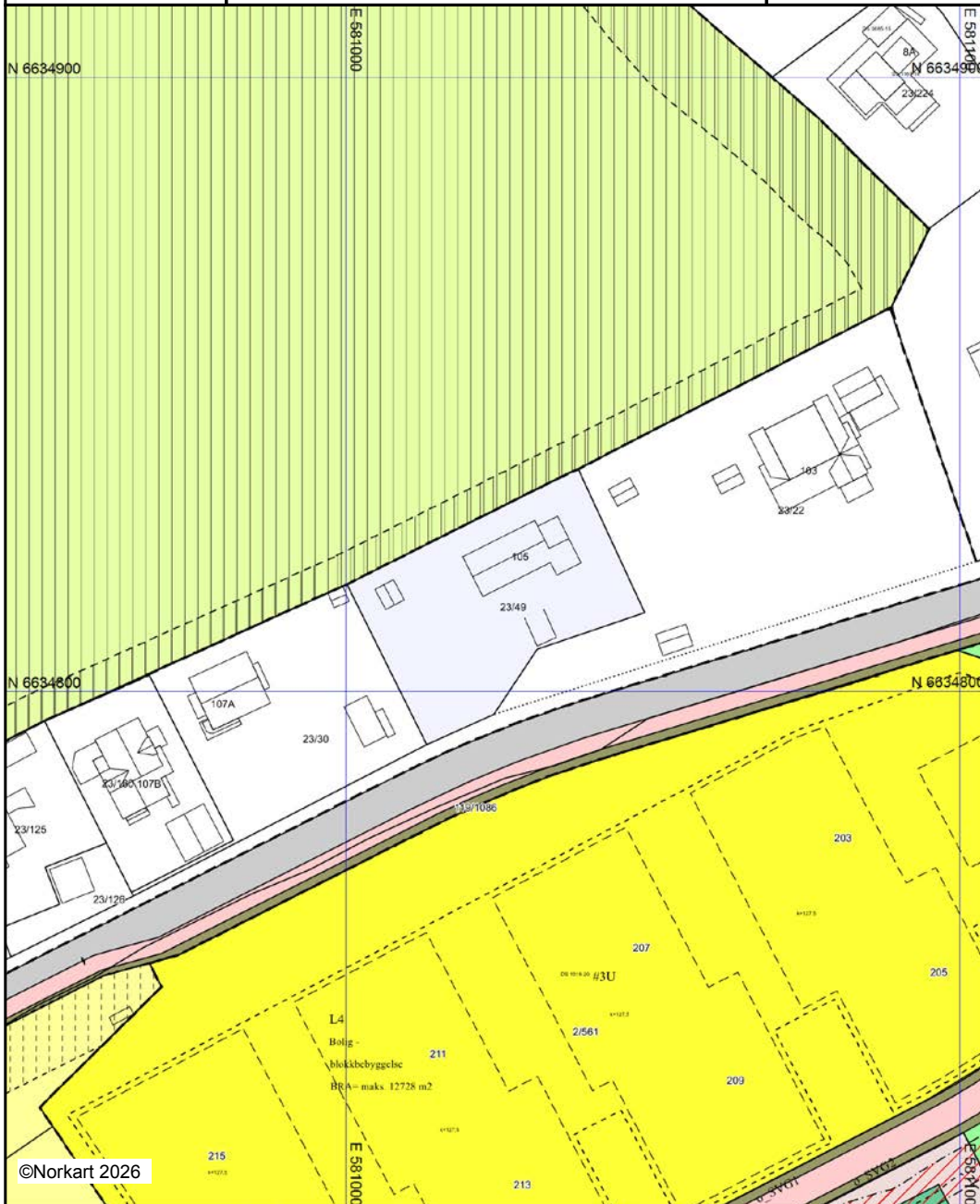
Asker kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 23/49  
Adresse: Hønsveien 105  
Dato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000








UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Annet landbruksområde
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av landskap og vegetasjon



### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Lekeplass
-  Veg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør



	<h2>Kommuneplankart</h2>	

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

## Kommuneplan - Arealformål

### Arealbruk

#### — Grense

- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
- 101 - Bybebyggelse (eksisterende)
- 101 - Bybebyggelse (fremtidig)
- 102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
- 102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
- 130 - Erverv (eksisterende)
- 130 - Erverv (fremtidig)
- 131 - Forretning (eksisterende)
- 131 - Forretning (fremtidig)
- 132 - Kontor (eksisterende)
- 132 - Kontor (fremtidig)
- 133 - Industri (eksisterende)
- 133 - Industri (fremtidig)
- 134 - Lager (eksisterende)
- 134 - Lager (fremtidig)
- 140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
- 140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
- 150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
- 150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
- 161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
- 161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
- 162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
- 162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
- 170 - Friområde (eksisterende)
- 170 - Friområde (fremtidig)
- 171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
- 171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
- 172 - Park/turveg (eksisterende)
- 172 - Park/turveg (fremtidig)
- 173 - Skiløype (eksisterende)
- 173 - Skiløype (fremtidig)
- 190 - Annet byggeområde (eksisterende)
- 190 - Annet byggeområde (fremtidig)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
- 310 - Gruvedrift (eksisterende)
- 310 - Gruvedrift (fremtidig)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
- 330 - Myrareal (eksisterende)
- 330 - Myrareal (fremtidig)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)












































## Kommuneplan - Arealformål

- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
  - \ 460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
  - / 460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
  - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
  - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
  - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (eksisterende)
  - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (fremtidig)
  - ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (eksisterende)
  - ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (fremtidig)
  - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
  - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
  - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
  - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
  - 520 - Vannareal for allment friluftsliv
  - 521 - Småbåthavn (eksisterende)
  - 521 - Småbåthavn (fremtidig)
  - 522 - Idrettsområde (eksisterende)
  - 522 - Idrettsområde (fremtidig)
  - 530 - Vannareal for allmenn flerbruk
  - 531 - Ferdselsområde (eksisterende)
  - 531 - Ferdselsområde (fremtidig)
  - 532 - Fiskeområde (eksisterende)
  - 532 - Fiskeområde (fremtidig)
  - 533 - Akvakulturområde (eksisterende)
  - 533 - Akvakulturområde (fremtidig)
  - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
  - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
  - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
  - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
  - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
  - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
  - 610 - Vegareal (eksisterende)
  - 610 - Vegareal (fremtidig)
  - 620 - Parkering (eksisterende)
  - 620 - Parkering (fremtidig)
  - 630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
  - 630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
  - 631 - Bilfritt trafikkeareal (eksisterende)
  - 631 - Bilfritt trafikkeareal (fremtidig)
  - 632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
  - 632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
  - 640 - Terminal (eksisterende)
  - 640 - Terminal (fremtidig)
  - 641 - Terminalbygg (eksisterende)
  - 641 - Terminalbygg (fremtidig)
  - 650 - Jernbaneareal (eksisterende)
  - 650 - Jernbaneareal (fremtidig)
  - 660 - Sporvegsareal (eksisterende)
  - 660 - Sporvegsareal (fremtidig)
  - 670 - Flyplass (eksisterende)
  - 670 - Flyplass (fremtidig)
  - 680 - Havn (eksisterende)
  - 680 - Havn (fremtidig)
- Arealformål
- / Grense
  - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
  - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (fremtidig)
  - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
  - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (fremtidig)
  - 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
  - 1110 - Boligbebyggelse - (fremtidig)
  - 1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
  - 1120 - Fritidsbebyggelse - (fremtidig)
  - 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
  - 1130 - Sentrumsformål - (fremtidig)
  - 1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
  - 1140 - Kjøpesenter - (fremtidig)
  - 1150 - Forretninger - (eksisterende)
  - 1150 - Forretninger - (fremtidig)
  - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
  - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (fremtidig)

## Kommuneplan - Arealformål

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
- 1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
- 1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
- 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
- 1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
- 1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
- 1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (framtidig)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (framtidig)
- 2030 - Lufthavn - (eksisterende)
- 2030 - Lufthavn - (framtidig)
- 2040 - Havn - (eksisterende)
- 2040 - Havn - (framtidig)
- 2044 - Molo - (eksisterende)
- 2044 - Molo - (framtidig)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
- 2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
- 2060 - Kollektivnett - (framtidig)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
- 2080 - Parkering - (eksisterende)
- 2080 - Parkering - (framtidig)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
- 3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
- 3020 - Naturområde - (eksisterende)
- 3020 - Naturområde - (framtidig)
- 3030 - Turdrag - (eksisterende)
- 3030 - Turdrag - (framtidig)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (framtidig)
- 3050 - Park - (eksisterende)
- 3050 - Park - (framtidig)
- 3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
- 3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 4001 - Forsvaret - (eksisterende)
- 4001 - Forsvaret - (framtidig)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
- 4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
- 4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
- 5000 - Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)

## Kommuneplan - Arealformål

-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
-  6100 - Ferdsel - (eksisterende)
-  6100 - Ferdsel - (framtidig)
-  6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
-  6110 - Ankringsområde - (framtidig)
-  6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
-  6120 - Opplagsområde - (framtidig)
-  6130 - Riggområde - (eksisterende)
-  6130 - Riggområde - (framtidig)
-  6200 - Farleder - (eksisterende)
-  6200 - Farleder - (framtidig)
-  6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
-  6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
-  6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
-  6230 - Småbåthavn - (framtidig)
-  6300 - Fiske - (eksisterende)
-  6300 - Fiske - (framtidig)
-  6400 - Akvakultur - (eksisterende)
-  6400 - Akvakultur - (framtidig)
-  6500 - Drikkevann - (eksisterende)
-  6500 - Drikkevann - (framtidig)
-  6600 - Naturområde - (eksisterende)
-  6600 - Naturområde - (framtidig)
-  6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
-  6700 - Friluftsområde - (framtidig)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)

## Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)



## Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

## Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

## Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon

Eiendom

## Informasjon - Arealformål



## Kommuneplan - Hensynssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone


- ✓ Grense
- Område


Bestemmelsesområde


- ✓ Grense
- Område


Restriksjon

- ✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


## Informasjon - Hensynssoner




## Informasjon - Bestemmelsesområder



## Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare


## Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

## Bygningsinformasjon

Bygning

## Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

## Kommunegrense

## Bakgrunnskart kommuneplan WMS

## Kommuneplan - Faresoner

### Angitt hensynssone

- / Grense
- Område

### Båndleggingssone

- / Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- / Grense
- Område

### Faresone

- / Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- / Grense
- Område

### Infrastruktursone

- / Grense
- Område

### Sikringsssone

- / Grense
- Område

### Støysone

- / Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- / Grense
- Område

### Restriksjon

- / Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- / Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Infrastrukturonser

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastrukturonsone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Sikringssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Båndleggingssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

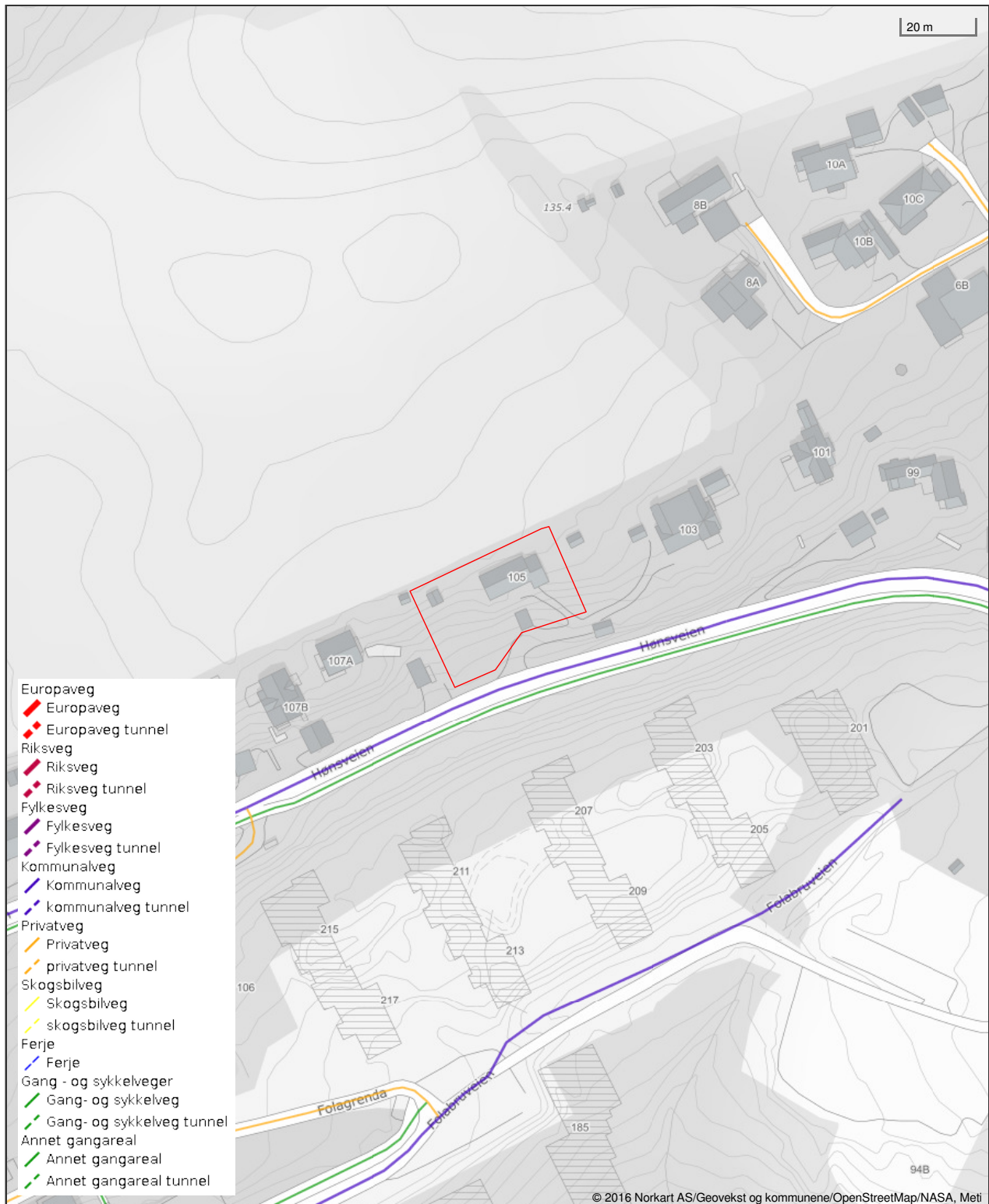
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates



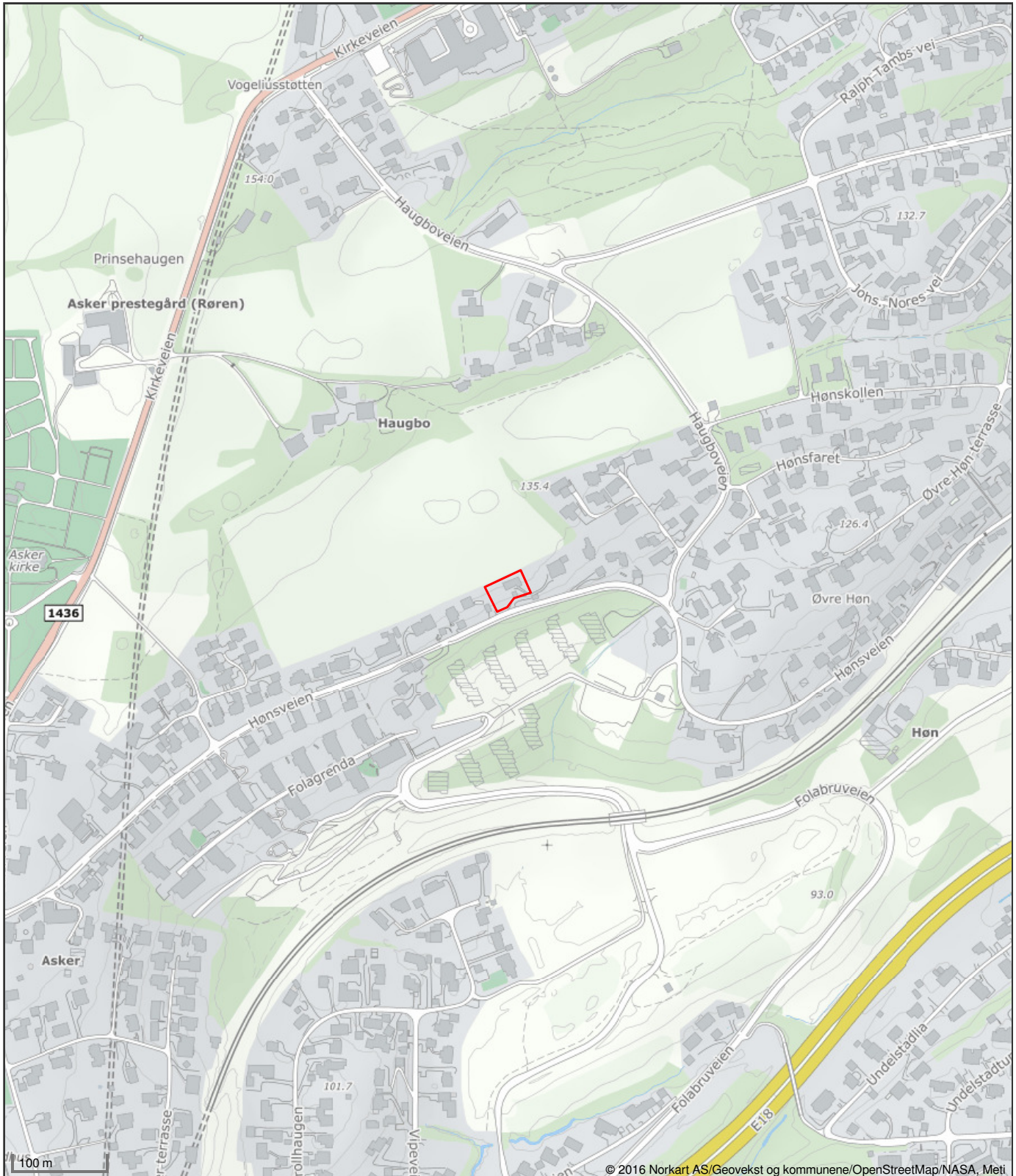
# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 23/49//



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.



# Oversiktskart for eiendom 3203 - 23/49//



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

## Grunnkart

Eiendom: 23/49  
Adresse: Hønsveien 105  
Dato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker kommune

## Ledningskart

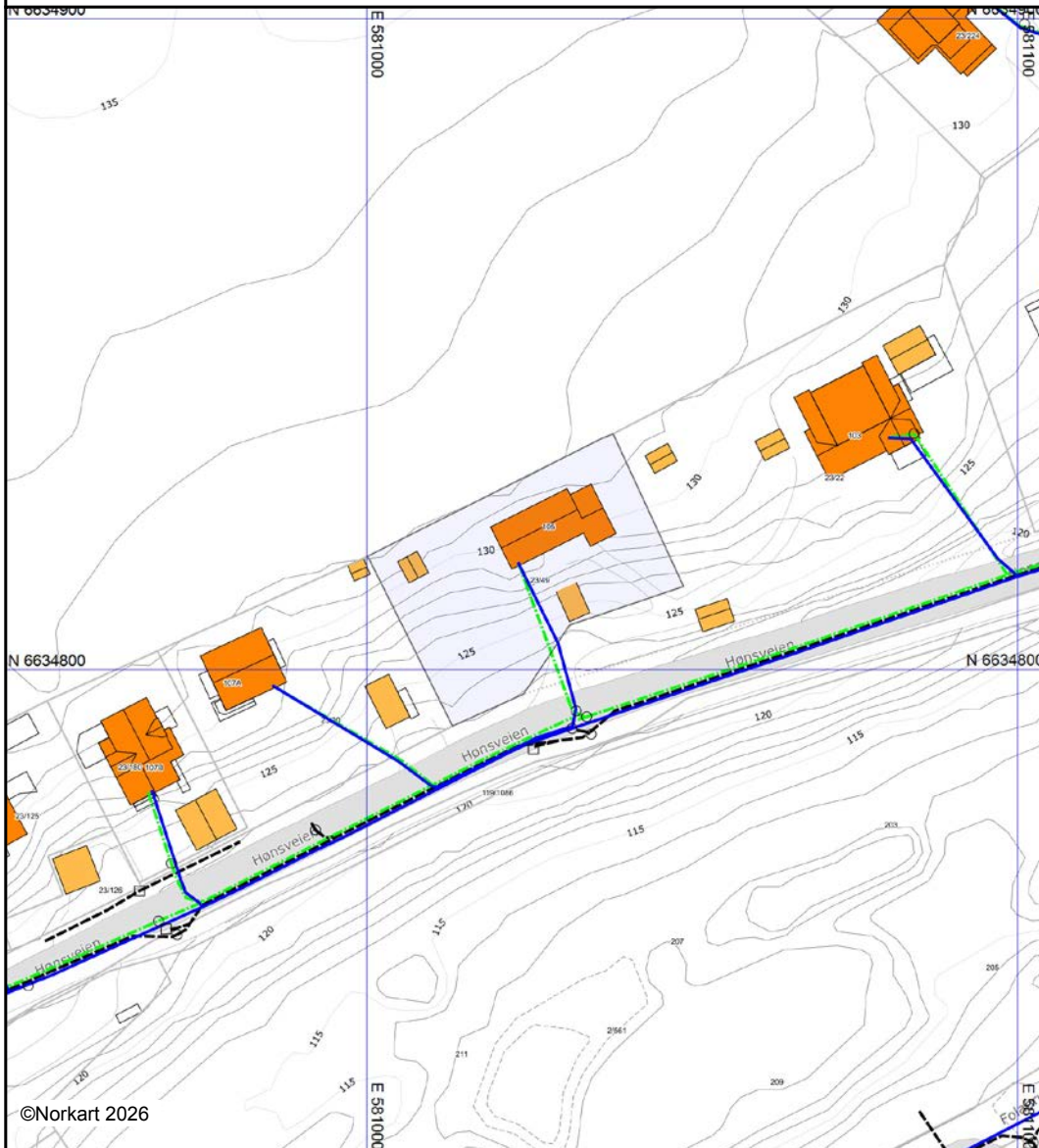
Eiendom: 23/49  
Adresse: Hønsveien 105  
Dato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 23, Bruksnummer 49 i 3203 ASKER kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

17.04.2026 kl. 13.02

Oppdatert per

17.04.2026 kl. 13.00

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Hønsveien 105**Gatenr: **1086**Kommune: **ASKER**Postkrets: **1384 ASKER****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1990/820-1/100 09.01.1990

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

**MOEN ELI**

FØDT: 28.04.1952

**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.

**Heftelser i eiendomsrett:****GRUNNDATA**

1946/5246-1/100 26.11.1946

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 23

BNR: 22

1993/5462-1/100 16.03.1993

**SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 0220 GNR: 23 BNR: 88

2020/1122092-1/200 01.01.2020

00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0220 GNR: 23 BNR: 49

2024/65666-1/200 01.01.2024

00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.04.2026 13:02 - Sist oppdatert 17.04.2026 13:00

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 49 i 3203 ASKER kommune

Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 23 BNR: 49

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

1961/2696-1/100 26.06.1961 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 23 BNR: 22

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

Stempelmerker kr. 10.-  
påsatt originaldokumentet og kassert  
den 26/6 - 1961  
av Jorenkioern Erklæring.

Dbnr. 2696  
den 26/6 1961

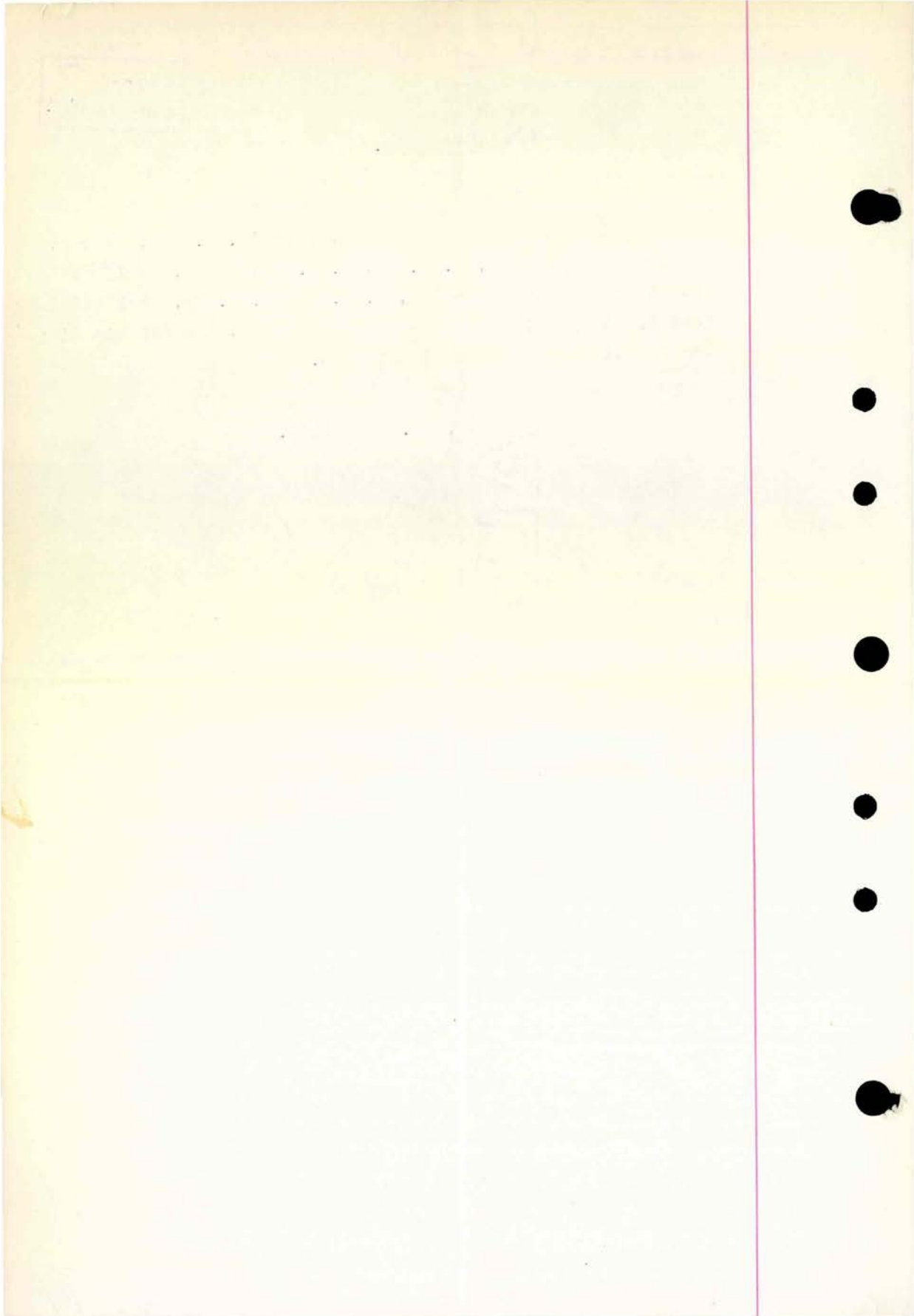
Undertegnede Ingrid Stig, født 16.11.1889, eier av eiendommen Solbakken, g.nr. 23, b.nr. 22, Asker, erklærer hermed at eiendommen Bakkestua, g.nr. 23, b.nr. 49, skal tilligge rett til benyttelse av adkomstvei fra Hønsveien til min eiendom inntil delet mellom eiendommene. *7. 1000.*

Asker, 14. juni 1961.

*Ingrid Stig*

Til vitterlighet:

*Chr. Bergsjøen*  
O. S. Sakf.



STATENS KARTVERK

Melding til GAB-registeret



G-3  
**KRAV OM SAMMENFØYING**  
**MELDING TIL GAB**

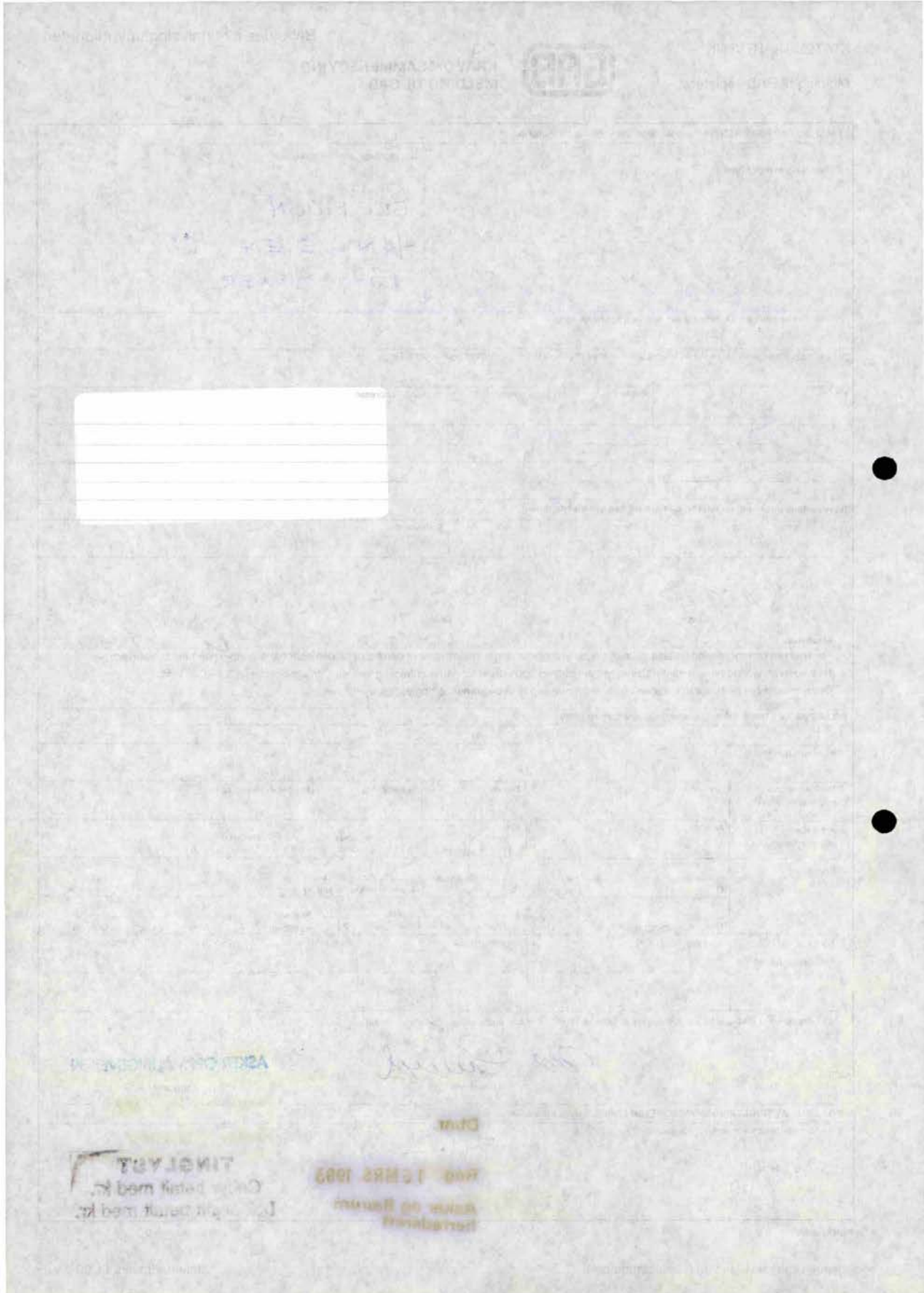
Beholdes av tinglygingsmyndigheten

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)				
Til tinglygingsmyndigheten i  Asker og Bærum, Boks 310, 1301 SANDVIKA			Rekvirentens navn og adresse:  ELI MOEN HØNSVEIEN 105 1370 ASKER	
1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger) ASKER				
2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bruksnavn/A
23	49			
23	88			
Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bruksnavn
23	49			Hønsveien 105
Sted: <u>Asker</u> Dato: <u>12.04.92</u> Underskrift: <u>Eli Moen</u> Merknad: <u>Asker</u> For krav om sammenføring leveres til tinglygingsmyndighetene, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen. Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføring kan skje, jfr. delingslovens § 4-3, 3. ledd. Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglygingsmyndighet.				
FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglygingsmyndigheten)				
3 Kommunenummer 0220				
4 Bestående bruk etter sammenføring	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	23	49		
5 Areal etter sammenføring	Areal 1107 m <sup>2</sup>		Kilde 1 <input type="checkbox"/> Målebrev 2 <input type="checkbox"/> Registreringsbrev 3 <input type="checkbox"/> Midlertidig forretning 9 <input checked="" type="checkbox"/> Annet	
6 Bruk av grunn	B <input type="checkbox"/> Bolig F <input type="checkbox"/> Fritids-eiendom L <input type="checkbox"/> Landbruk/fiske K <input type="checkbox"/> Kommunikasjon/tekniske anlegg I <input type="checkbox"/> Industri bergverk V <input type="checkbox"/> Forretning og sentrum O <input type="checkbox"/> Institusjon N <input type="checkbox"/> Verne-områder P <input type="checkbox"/> Friareal/idrettsanl. A <input type="checkbox"/> Annet U <input type="checkbox"/> Uoppgitt			
7 Kartblad	Kartblad	Koordinatsystem	x-koordinat	y-koordinat
Koordinater på det bestående bruk	CL 043-1-13	3	205230	-15260
Det attesteres at vilkårene for sammenføring er tilstede. Se rettleidingen under «Krav om sammenføring.»				
03.04.1992		<u>Odd Rønneid</u>		ASKER OPPMÅLINGSVESEN
Dato		Underskrift		Stempel
FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)				
8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagbokført)				
Dag	Mnd.	År	Dbnr. 5462	
		19	Reg. 16 MRS. 1993	
Dato		Underskrift: <u>Asker og Bærum herredsrett</u>		TINGLYST Gebyr betalt med kr. Dok. avgift betalt med kr. <u>P. Røedde</u>

Merknader:

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 11-90 T-025





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 Båtstø, 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 – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

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

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

### **3.1.3 Transportkapasitet:**

- a. Nord for 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/Bærum 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 Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr 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-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 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 byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.*

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

#### 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 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:

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

#### 9.3.2 Støysonekart

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

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt 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:

- a. 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 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
- e. Vinduer i soverom mot støy- og 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.

#### **9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

### **9.3.5 Rød støysone – forbudssone**

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

#### **9.3.5.1 Ny bebyggelse**

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt 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:

- a. 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 ivaretatt.

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

### 10.6 Vassdrag<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 tillat 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, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

### **10.8.2 Etablerte brygger**

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

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

### **10.8.3 Sandstrender**

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen 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 områdetets miljø- og verneverdi.

#### 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

#### 11.1.5 Ved søknad om riving av 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 bygverkets 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)**

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

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

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

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

### **12.4.1 Byggegrense mot kjørevei**

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

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

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

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

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørster 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, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

### **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, frisikt eller byggegrense mot kryss.

#### **13.5.2 Avfallshus**

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

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 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, frisikt eller byggegrense mot kryss.

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

## 14. Bestemmelser til småhusområder

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

#### 14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*<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 byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. 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.
- e. 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 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:

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

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

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

### **14.5.4 Tak**

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/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 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.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

##### **15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)**

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.<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 skoleskystilbud.
- 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 strøksgater<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 strøksgate.*

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

### **16.4.1 Næringsformål NA1**

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

### **16.4.2 Næringsformål NA2**

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

#### **16.4.1.2 Helse-næring NA2.1**

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

### **16.4.3 Næringsformål NB1**

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

### **16.4.4 Næringsformål NB2**

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

#### **16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1**

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

### **16.4.5 Næringsformål NC**

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

### **16.4.6 Næringsformål ND**

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

### **16.4.7 Næringsformål NE**

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

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

*1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

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

### **16.5.1 Byggeformål ATA1**

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

#### **16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad**

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

#### **16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen**

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

#### **16.5.2 Byggeformål ATA2**

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

#### **16.5.3 Byggeformål ATA3**

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

#### **16.5.4 Byggeformål ATA4**

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

*Opplysning: se også bestemmelse 10.1*

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

#### **16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

#### **16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)**

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

#### **16.7.1 Avgrunnsdalen**

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

#### **16.7.2 Vardåsen**

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

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

### **16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

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

## **17. Grønnstruktur**

### **17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)**

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

### **17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)**

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

## 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

### 18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<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 friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 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 søknadsplicht 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 utnyttning 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 friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

#### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av 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 friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### 18.3.3 Bruksendring

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

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

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

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

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

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 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 sikringszone 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.

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

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

#### **20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3**

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

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

#### **20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4**

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

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

## **21. Hensynssoner fare og sikring**

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

#### **21.1.1. Forbud mot tiltak**

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

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

#### **21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved 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 Bjonndalen, H350\_1 – 3**

- a. Innenfor faresone H350\_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350\_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350\_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

#### **21.6.2 Engene, H350\_4 – 5**

- a. Innenfor hensynsone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350\_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

### **21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

## **22. Hensynsone infrastruktur**

### **22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

## **23. Båndleggingssoner**

### **23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### **23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

#### **23.2.1 Generelt**

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

#### **23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass**

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

### **23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

### **23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## **24. Bestemmelsesområder**

### **24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)**

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- 1. Avvikszone 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 - Ovre 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkninger
- 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 landbrukseieendom, 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Hønsveien 105  
1384 ASKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Petter Mamen-Lund**Telefon:** 916 14 722  
**E-post:** petter.mamen-lund@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 viderefordlet 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