



aktiv.

Bekkeveien 25A, 1396 BILLINGSTAD

Sjarmerende familiebolig med hage og flotte uteplasser. Høyt og fritt beliggende. Garasje. Barnevennlig og rolig.



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852

E-post hakon.dybvad@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 950 000,-
Omkostn.: Kr 250 140,-
Total ink omk.: Kr 10 200 140,-
Selger: Marie Aasgaard
Jo Lavrans Krokengen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 202/231 kvm
Tomtstr.: 1166 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 32
Gnr. 38, bnr. 774
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1110250199

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Bekkeveien 25A på fantastiske Billingstad-
Sjarmerende familiebolig i rolig omgivelser!

Her er det kort vei til det meste man trenger i hverdagen med lokalbutikk, barnehager, barneskole og togstasjon innen gangavstand. Flere leke- og idrettsplasser i kort avstand fra eiendommen, samt kort vei til Asker, Holmen og Sandvika. Boligen ligger høyt og fritt med fin utsikt og sen kveldssol.

Høydepunkter:

- Attraktivt på Øvre Billingstad
- To stuer, to bad
- Flotte uteplasser mot vest
- Utsikt til Skaugumsåsen
- Fin hage med hagebod
- Garasje med lader
- Kort vei til Asker, Holmen og Sandvika
- Kort vei til flotte turområder og lokale lekeplasser
- Billingstad barneskole og Torstad ungdomsskole, kort vei til barnehager
- Gangavstand til tog og nærbutikk

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	64
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	92
Andre vedlegg	95
Budskjema	206

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 231 m²

TBA: 39 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 m² Entrè, bad, peisstue, 2 soverom, disponibelt rom. (3. soverom er ikke målbart ihht måleregler)

1. etasje

BRA-i: 116 m² Bad, soverom m/ "walk in closet", soverom, 1 bod, spisestue, kjøkken, stue. (Bod nr. 2 er ikke målbar ihht måleregler)

TBA fordelt på etasje

Underetasje

22 m²

1. etasje

17 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Felles garasje med 3 andre på tomt 38/744

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Utvendig bod

Ikke målbare arealer

Det er enkelte rom som ikke er målbare ihht dagens måleregeler. Dette gjelder 1 soverom og en bod i u.etc.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. 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. Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1166 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt på 1.166 kvm. Hver seksjon benytter som sitt det areal som fremkommer vedlagte kart.

Pent opparbeidet med tilsådde plener og beplantet med epletre og pæretre. Skigard mot skråning. Nederst i hagen står det også en hagebod/dukkestue. Det står også en flaggstang her, men denne er ikke funksjonell, uvisst av hvilket grunn. Asfaltert kjørevei og biloppstillingsplass, begge med varmekabler til vinteren.

Beliggenhet

Bekkeveien 25 har en svært attraktiv og solrik beliggenhet øverst på Billingstad. Rolig og fredelig boligområde med umiddelbar nærhet til naturskjønne omgivelser. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barneskole, matbutikk, tog og buss. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, bl.a. den idylliske kyststien fra Holmen mot Nærnes. Området grenser dessuten mot Vestmarka og her finnes utallige tur- og sykkelstier. Tur til toppen av Skaugumsåsen med flott utsikt over Askerbygda, Bærum og Oslo er populær søndagsutfukt for de som bor på Billingstad.

Vestmarkssetra en kort biltur unna. Her finner man lysløype og mil på mil med skiløyper på vinteren og flotte turveier på sommeren. En tur innom Gupu serveringssted for den berømte sjokoladekaken er noe man skal prøve. Det kjøres normalt også spor ved Billingstad barneskole og herifra kan man også gå opp i Vestmarka.

Noen minutters sykkel tur ned til Billingstad aktivitetspark /"Lynbanen" med sandvolleyballbane, grusbane, fotballbinge sykkel/cross og lekestativer. Om vinteren er det skøytebane og akebakke her. Her avholdes også den årlige Lyn-festen som er et "must" for alle barnefamilier på Billingstad. På Billingstad er det et aktivt idrettsmiljø i BIF, Billingstad Idrettsforening, som har kunstgressbane oppe ved barneskolen. De eldre barna drar til Holmen idrettsanlegg som har ishall, kunstgressbane, turnhall, innendørs klatrevegg, lysløyper og tennisbaner. Gyssestad båthavn med muligheter for flotte båtturer i Oslos skjærgård, er få minutter unna.

Fra eiendommen er det kort avstand til handlemuligheter på Holmen senter, Slependen senter og Sandvika Storsenter med alt av forretninger og servicetilbud. Sandvika Storsenter har et bredt tilbud av forretninger, cafeer og spisesteder. Senteret er et av Norges største kjøpesenter med 200 butikker og spisesteder, så her har de noe for enhver smak. I Sandvika og Asker finner du kino og kulturhus. Det er også kort vei til IKEA. Det kan også være verdt å nevne at det er kort vei til Asker sentrum. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre; ypperlige shoppingmuligheter, intime cafeer, gode restauranter, varierte kunstgallerier, spennende uteliv og ellers alt hva Asker har å tilby av fasiliteter og servicetilbud.

Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. Asker er kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for toppturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Billingstad barneskole og Torstad ungdomsskole. To barnehager på Billingstad, samt en rekke flere i nærområdene.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Billingstad barneskole og Torstad ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det gangavstand til Billingstad togstasjon, mens bussen går nede på Billingstadsletta. Få minutters kjøretur med bil til Sandvika sentrum som tilbyr et eldorado av forretninger og servicetilbud. Billingstad skole er den lokale barneskolen som ligger kun 7 minutter unna, og Torstad skole er den nærmeste ungdomskolen. Flere barnehager i nærhet til eiendommen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Horisontaldelt bolig over 3 plan opprinnelig fra byggeår 1920, tilbygget og ombygget i flere omganger.. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskiller i tre. Bindingsverk i tre over grunnmur med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med glasert takstein og stålplater.

Garasjeplass ca. 21 m2, i felles garasjeanlegg, delvis bygget inn i terreng. Støpt plate på mark. Oppført i mur med tak av Lecaplank.

Garasje er byggemeldt i 1957. Utvendig bod med terrasse har stedlige råteskader og det må påregnes vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler. Større avvik kan forekomme. Ikke videre tilstandsvurdert.

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, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Vi hadde en vannlekkasje fra nabo over, fra en oppvaskmaskin som lakk. Skaden var omfattet av husforsikringen og ble utbedret i regi av Tryg.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ocab AS

Beskrivelse av arbeidet: Rev gipshimling og et par av veggene i kottet på stua. Rommet ble tørket ut, og deretter ble det lagt ny isolasjon og gips.

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?: 2025

Firmanavn: Snekker Jacobsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert fire lufteventiler i 1. etasje, samt byttet to vinduer i underetasje.

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

Ja

Underetasjen oppleves ikke som fuktig, men på et par steder er det noe løs maling/murpuss. Ingenting som ikke fremkommer av takstrappen.

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

Ja

Noe kondens av og til på innside vindu, spesielt på hovedsoverom. Det ble derfor installert fire lufteventiler i 1. etasje for bedre ventilasjon.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Snekker Jacobsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Selve vinduene er ikke byttet, men montert ventiler for å bedre ventilasjon.

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

Ja

Vi har observert sølvkre på badet nede et par ganger.

Vi har observert mus én gang ute.

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: Asker og Bærum Graveservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi kjenner ikke omfanget av alt arbeid som ble utført av forrige eier(e), men vi har blitt fortalt at det ble lagt nye vannrør inn til huset for et par år tilbake, samt at det ble installert varmekabel i røret for å unngå frost. Dette arbeidet ble ferdigstilt i 2024, etter at vi overtok.

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

Ja

Baderomsviften på badet nede fungerte ikke da vi overtok, vi har derfor skiftet ut denne.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet mekanisk avtrekk.

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

Ja

Vi hadde branntilsyn 08.01 hvor det ble avdekket to anmerkninger og ett avvik. Avviket er utbedret og meldt inn til Asker og Bærum Brann og Redning. Angående anmerkningen knyttet til brannslukningsapparat er dette utbedret. Det gjenstår en anmerkning knyttet til ildsted på kjøkken: "Det ble avdekket at ildfast stein i ildstedet er defekt. Ildstedets ildfaste stein bør skiftes ut så ildstedet er i godkjent stand." Denne anmerkningen er ikke utbedret. Iht. rapporten: "Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik."

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse over

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Areal Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved etablering av nytt soverom ved hovedinngangsdør, ble det murt igjen en peis.

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?: 2025

Firmanavn: Asker og Bærum Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp en ny kurs til varmekabel i rør ved vannledning.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: SpotOn

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet spotter over kjøkkenbenk fra halogen til LED.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Areal Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble støpt inn varmekabler i gangen og i soverommet i tilknytning til gangen, samt spoter i taket.

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

Ja

Salgsoppgave fra tidligere salg. Har ikke kjennskap til dette, utover takstrapport for boligen.

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

Ja

Har fått opplyst om at garasjen er fra 1957. Det kommer noe vann inn ved kraftig regnfall og snøsmelting.

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.

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

Ja

Skigard er ustabil og har nok begrenset varighet.

Den øverste pullerten som er en del av belysningen i oppkjørselen har veltet og fungerer ikke.

Vi kjøpte boligen som dødsbo, og har derfor begrenset med kunnskap om historikken til huset og eiendommen.

Innhold

BRA-i:

U.etg: Entrè, bad, peisstue, 2 soverom, disponibelt rom. (3. soverom er ikke målbart ihht måleregler)

1.etg: Bad, soverom m/ "walk in closet", soverom, 1 bod, spisestue, kjøkken, stue. (Bod nr. 2 er ikke målbar ihht måleregler)

BRA-e:

Felles garasje med 3 andre på tomt 38/744, utvendig bod.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2004 med malte, profilerte fronter. Benkeplater i stein og tre, med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg over benk. Vegghengt ventilator tilkoblet kanal for avtrekk. Integrert komfyr. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin tilknyttet kjøkkeninnredningen. Lukket ildsted plassert på kjøkkenet.

Bad – underetasje:

Flislagt bad med malte plater i himling (trolig fra 2004, jf. tidligere takst). Servant montert på benkeplate av tre. Innmurt speil på vegg. Frittstående WC og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Flislagt gulv med varmekabler.

Bad – 1. etasje:

Flislagte vegger og malt trepanel i himling. Plassbygget benk med integrert servant i akrylplate. Frittstående WC. Lukket dusjkabinett. Naturlig avtrekk. Flislagt gulv med varmekabler. Sluk plassert under dusjkabinett og servant.

Uteplasser:

1. Veranda mot vest, oppført i betong/mur. Flislagt gulv og rekkverk i tre. Ukjent tekking under flisene.
2. Terrasseareal mot vest, belagt med belegningsstein, plassert under veranda.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur i betong/mur. Det er stedvis synlig fjell i dagen.

Terreng:

Boligen har hovedsakelig flatt terreng på østsiden. Mot nord og sør er terrenget skrånende, med naturlig avrenning.

Yttervegger:

Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med stående trekledning.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer med karmen i tre og plast, med varierende alder (hovedsakelig plastvinduer).

Balkongdør med glass i stue. Én ytterdør med glassfelt.

VVS-installasjoner:

Vannrør i plast (rør-i-rør-system). Avløpsrør og sluk i plast. Ukjent årstall for oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner. Varmtvannsbereder med ekspansjonskar, plassert i bod i underetasje, ca. 200 liter av merket Oso Hotwater. Lekkasjesikring med avløp fra sikkerhetsventil. Waterguard plassert på gulv.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via ventiler og mulighet for lufting gjennom vinduer.

Elektrisk anlegg:

Boligen har ett sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i 1. etasje.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Velges på bakgrunn av manglende toppliste rundt grunnmursplast.

Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering/fuktsikring har passert.

Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

1.3 Terrengforhold

Tilstandsgraden baserer seg på en skjønnsmessig vurdering av terrengfall rundt boligen. Ved en evt utbedring av grunnmursplast, bør man tilstrebe å sørge for fall vekk fra mur for å minimere fuktbelastningen mot grunnmur.

Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)

Yttervegger

Vurderes på bakgrunn av liten klaring på listverk rundt vinduer, samt tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling.

Alder og generell slitasje. Forventet levetid er oppnådd.

Vinduer og ytterdører

Vurderes ihht mangelfull funksjon av åpne/lukkemekanisme på høyre vindu på baderom i 1.etg.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Forventet levetid for yttertekking, undertak er mer enn halvvvert/passert. Man bør holde bygningsdeler under jevnlig oppsyn og foreta utbedringer ved behov. Konsekvens av sviktende taktekking vil kunne gi større skader på tilstøtende konstruksjoner.

*En grundigere undersøkelse av taket er anbefalt under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

-Stedvis behov for utskiftning/vedlikehold av vindskier/forkantbord.

Balkonger, verandaer og lignende

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. Ingen tiltak er påkrevd.

Bad u.etg Overflate vegger og himling

-Settes på bakgrunn av slitasje og alder. Helhetinntrykk.

-Riss og sprekker er avvik ihht NS 3600:2018

-Svertesopp i fuger. Ofte forårsaket av variable temperatursvingninger/utskiftning av luft. Kan forsøkes vasket med egnet middel.

Bad u.etg Overflate gulv

Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje.

Avvik på fall ihht TEK 97.

Manglende luftespalte i dør/karm. (Ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Bad 1.etg Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Sprekk og riss i fuger, samt sprukket flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales montering av elektrisk vifte på våtrom samt spalte i dørkarm/dørblad for rask utskiftning av luft.

Bad 1.etg Overflate gulv

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Avvik fall til sluk. (Se risiko og konsekvens ved punkt 7.1.2)

Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien

Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør fortsett bruk av lukket kabinett.

Kjøkken

-Settes på bakgrunn av avvik i overflater på fliser (kosmetisk betydning).

-Svelling i skrog/fronter etc. er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Svelling er forårsaket av fukt ved f.eks vask av gulv, vannsøl etc. Det er ingen behov for strakstiltak, men man bør minimere bruk av vann ved vask og tørke opp vannsøl for å forhindre ytterligere skade.

Innredet rom Veggens og himlingens overflater

Riss i vegger, samt fuktgjennomslag. (hulrom i puss og bobler i maling. Må sees i sammenheng med punkt 1.1)

Forhold som har fått TG3:

Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er punktert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ingen direkte fuktpåkejnning mot gulv og vegger med dagens bruk. Endring av bruk kan få følgeskader.

Kostnader kan ha store variabler ihht materialvalg. Kostnaden er satt høyt da det ikke er mulig å kun etablere tettesjikt på gulv uten å rive fliser på hele rommet for å sikre tette overganger mellom vegg/gulv.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger gitt i tidligere takstrapport fra 2021, er at huset opprinnelig er fra 1920 med flere endringer i etterkant. Sist ombygget og oppgradert i 2004 med fornyelser av våtrom, kjøkken, enkelte nye vinduer, 2 nye ytterdører m.m.

Rehabiliter gang og etablert et soverom i u.etg (ikke omsøkt, malt enkelte overflater, satt i 4 stk friskluftsventiler i 1.etg, skiftet 2 stk vinduer i u.etg.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor og det er fiber.

Parkering

Garasje for en bil i fellesgarasje på gnr. 38, bnr. 774. Denne eiendommen er på 271,7 kvm og eies med seksjon 2 og nabo Bekkeveien 23. Eierbrøk 95/189.

I tillegg plass for en biloppstillingsplass utenfor egen bolig.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Panelovner

Lukket ildsted på kjøkken

Åpent ildsted i u-etg

Varmepumpe luft-luft

Varmekabler i alle gulv i u.etg. bortsett fra "soverom og bod som ikke er målbare", samt bad i 1.etg.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2025 på 28358 kWh inkl varmekabler.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 950 000

Kommunale avgifter

Kr 23 600

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppavedato.

Formuesverdi primær

Kr 2 035 188

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 8 140 753

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Felles villaforsikring i Tryg med seksjon 2 som beløper seg til kr. 28 198,-/år. Kostnadene til forsikring fordeles iht eierbrøk. Denne bolig har eierbrøk 190/252.

Egen måler i denne boligen for varmekabler til oppkjørsel. Forbruk har vært på ca. 2120 KWH for 2025. Kostnadene til strøm i til varmekabler fordeles 60/40 der denne

seksjon betaler 60%.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

190/252

Sameiet

Sameienavn

Bekkeveien

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie bestående av to seksjoner. Vedtekter følger vedlagt. Iht. vedtektene har seksjonene gjensidig forkjøpsrett. Seksjon 2 har allerede skriftlig frafalt sin forkjøpsrett.

Sameiet er kun enkelt organisert uten årsmøter, forretningsfører, årsberetning eller regnskap.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 32, seksjonsnummer 1 i Asker kommune. Gårdsnummer 38, bruksnummer 774 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:

3203/38/32/1:

13.01.1919 - Dokumentnr: 910486 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1947 - Dokumentnr: 2246 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1980 - Dokumentnr: 9750 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2004 - Dokumentnr: 20277 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1917 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:2
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

13.02.1980 - Dokumentnr: 990246 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:38 Bnr:168
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

17.06.2004 - Dokumentnr: 17099 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:773

17.06.2004 - Dokumentnr: 17100 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:774

17.06.2004 - Dokumentnr: 17102 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:775

24.10.2005 - Dokumentnr: 152679 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 190/252

01.01.2020 - Dokumentnr: 1706424 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:38 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 74850 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:32

13.01.1919 - Dokumentnr: 910486 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1947 - Dokumentnr: 2246 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1980 - Dokumentnr: 9750 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2004 - Dokumentnr: 20277 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2005 - Dokumentnr: 152679 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 190/252

01.01.2020 - Dokumentnr: 1706424 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:38 Bnr:32 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 74850 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:32 Snr:1

3203/38/774:
13.01.1919 - Dokumentnr: 910486 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1947 - Dokumentnr: 2246 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1980 - Dokumentnr: 9750 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2004 - Dokumentnr: 20277 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1917 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:2
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

13.02.1980 - Dokumentnr: 990246 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:38 Bnr:168
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

17.06.2004 - Dokumentnr: 17099 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:773

17.06.2004 - Dokumentnr: 17100 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:774

17.06.2004 - Dokumentnr: 17102 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:38 Bnr:775

24.10.2005 - Dokumentnr: 152679 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 190/252

01.01.2020 - Dokumentnr: 1706424 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:38 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 74850 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:32

13.01.1919 - Dokumentnr: 910486 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1947 - Dokumentnr: 2246 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1980 - Dokumentnr: 9750 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2004 - Dokumentnr: 20277 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:38 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2005 - Dokumentnr: 152679 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 190/252

01.01.2020 - Dokumentnr: 1706424 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:38 Bnr:32 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 74850 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:38 Bnr:32 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigattest som omhandler tilbygg, datert 08.09.1939.

Ved seksjonering i 2005 ble det påpekt fra kommunen at "Boligen på eiendommen er det siste året blitt restaurert, der bl.a. ekstra vinduer er satt inn, bod/lekestue er flyttet og diverse annet utvendig arbeid er utført. Etter det vi kan se er ikke dette byggemeldt". Nåværende eier er ikke kjent med disse forhold. Opprinnelig del av boligen er fra 1920 og det må antas at det er flere forhold over de siste 100 år som ikke er registrert og/eller godkjent. Kjøper overtar risikoen for eventuelle ikke omsøkte tiltak. (doc - «38-32 Brev ang. søknadspliktig tiltak S05-2991»)

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Nåværende eier har avdelt til et ekstra soverom ved entré i underetasjen.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf

Delareal 1 167 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 167 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 167 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 022070

Navn Bekkeveien m/ tilstøtende veier

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.10.1966

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2781/70_bestemmelser.pdf

Delareal 1 167 m2

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

248 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

250 140 (Omkostninger totalt)

267 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

269 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 200 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 217 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 219 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 250 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

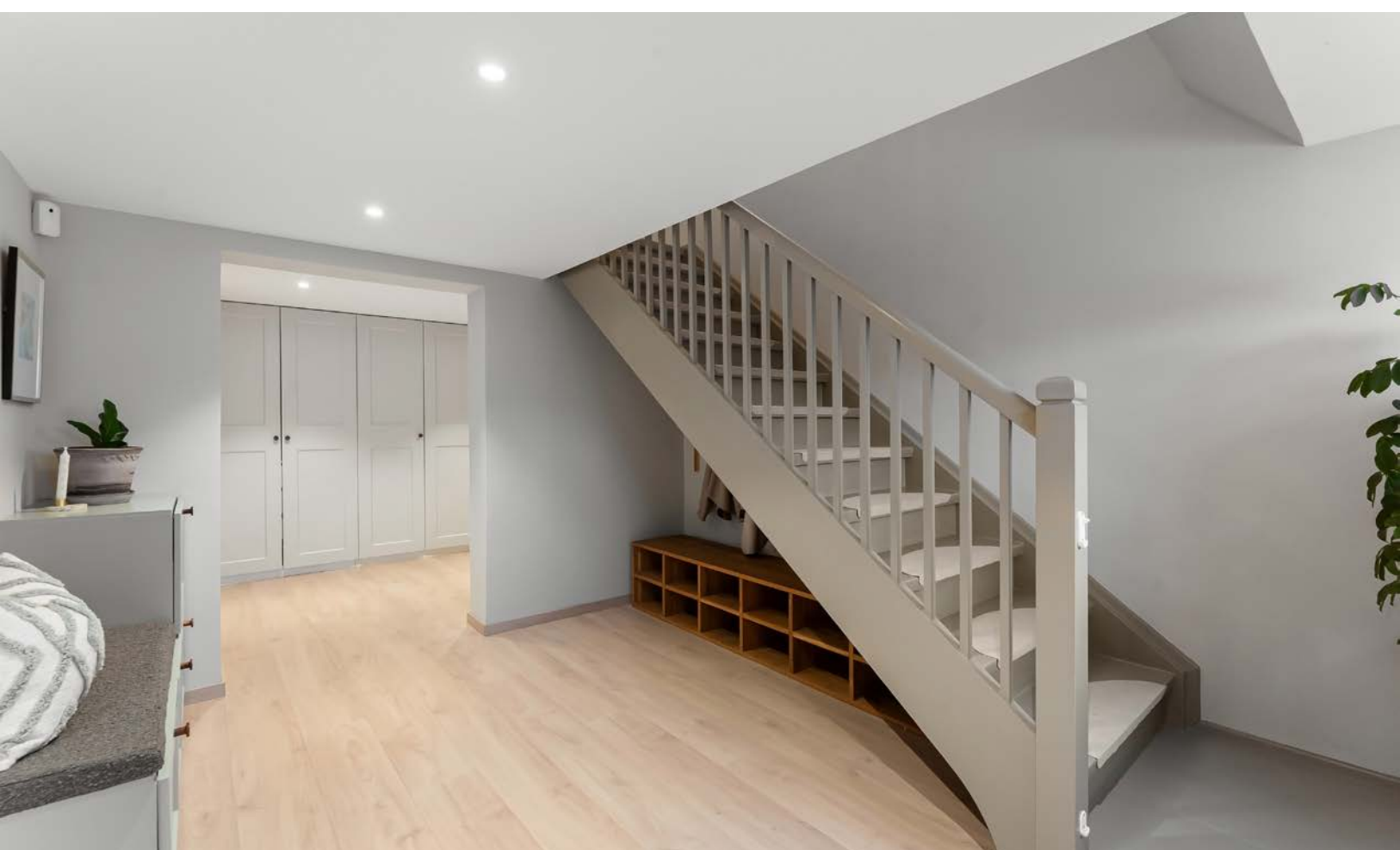
26.01.2026



























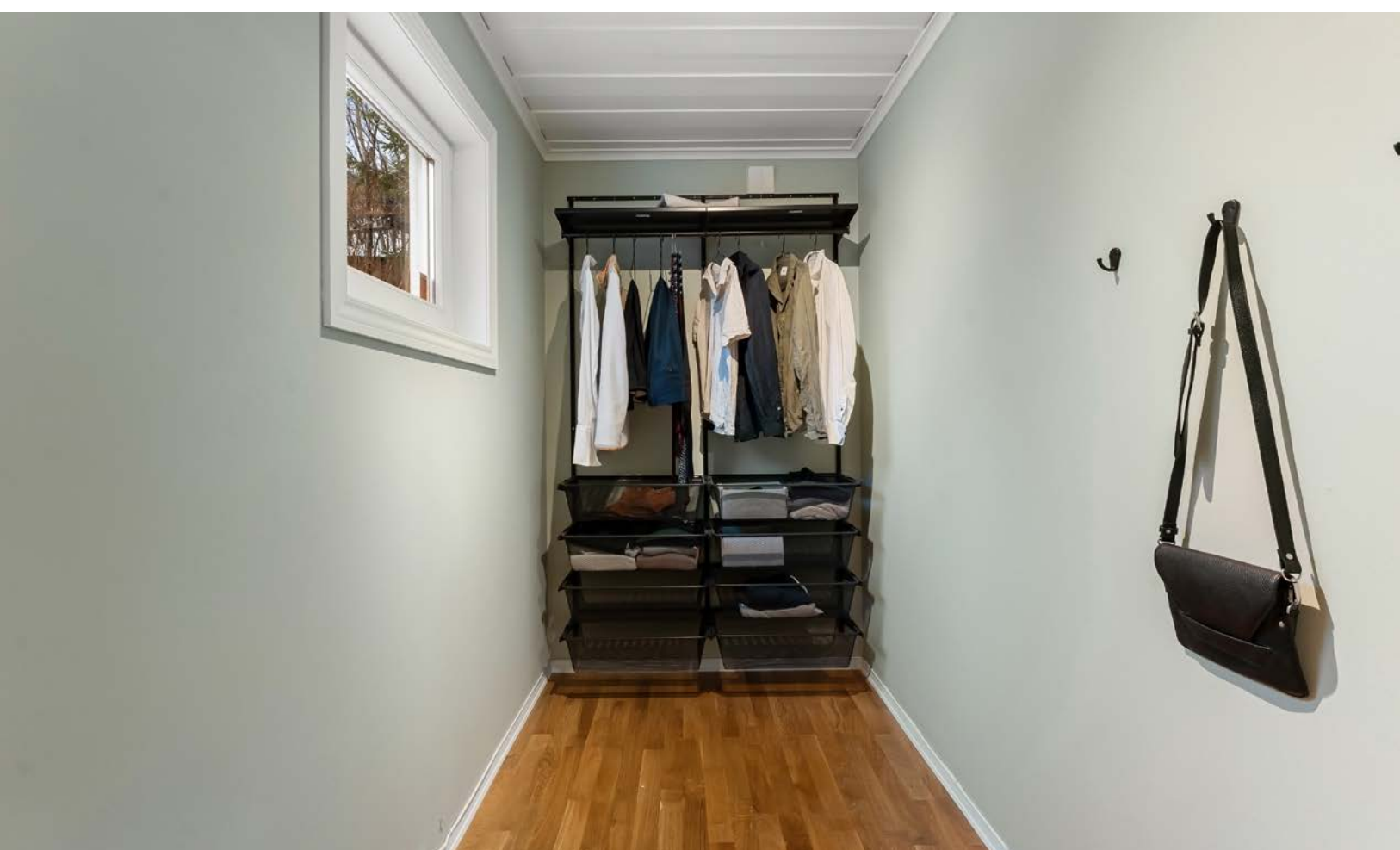






























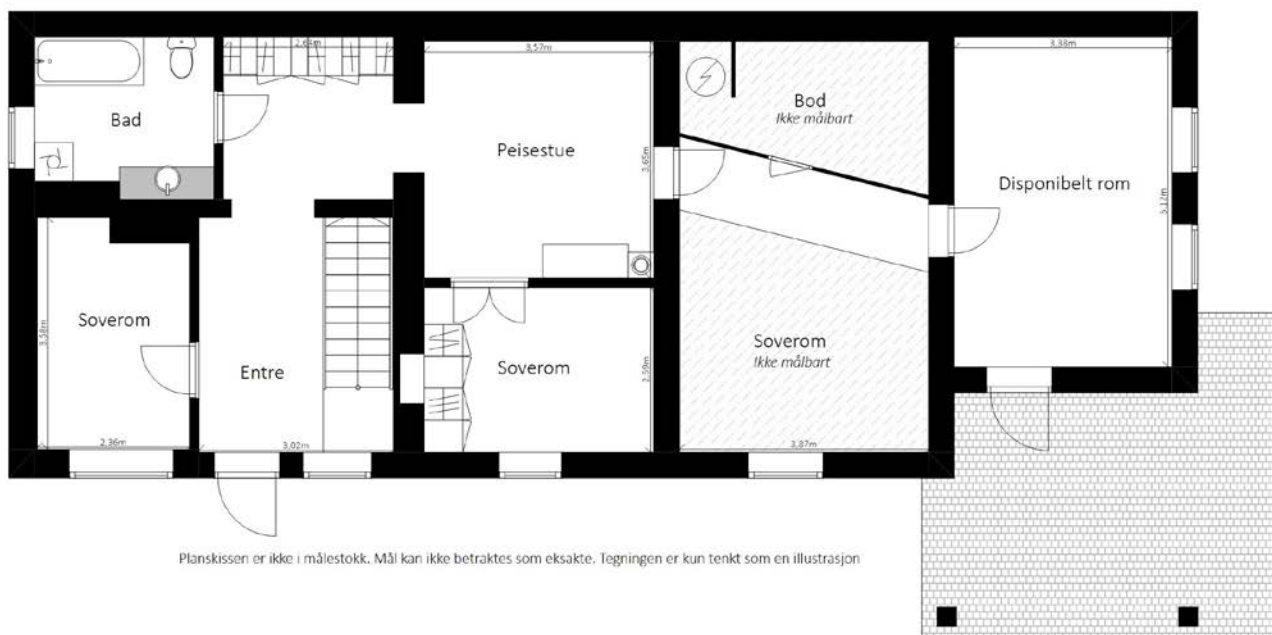






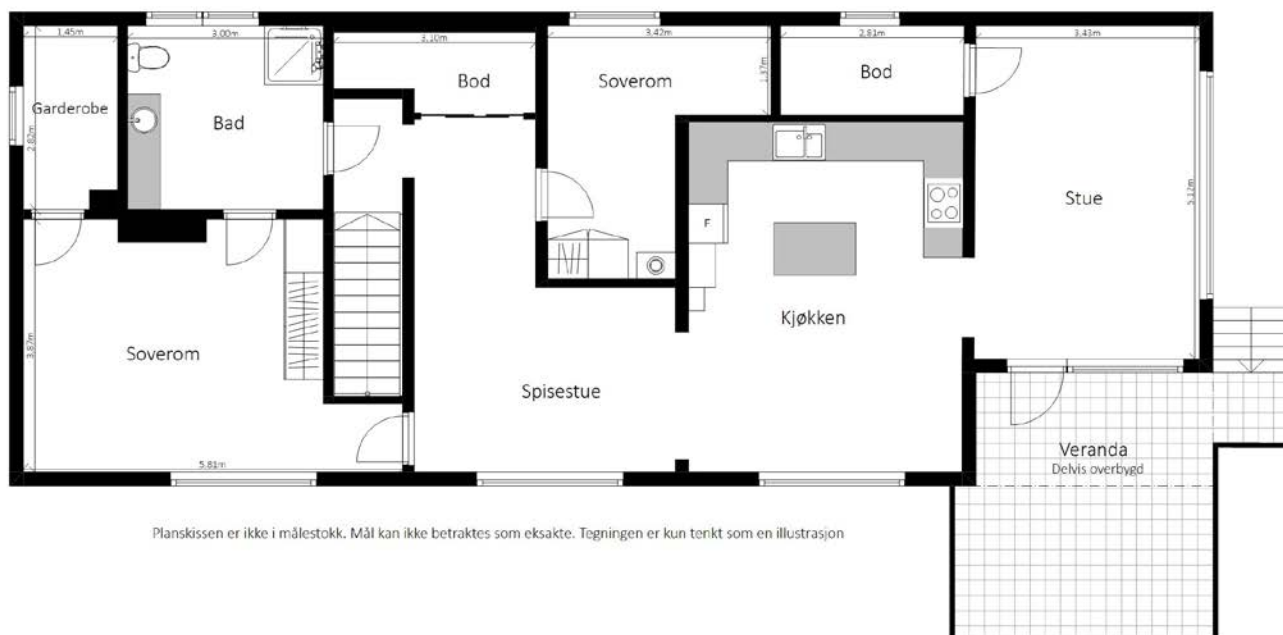


Bekkeveien 25A, 1396 Billingstad
Horisontaldelt bolig



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bekkeveien 25A, 1396 Billingstad
Horisontaldelt bolig

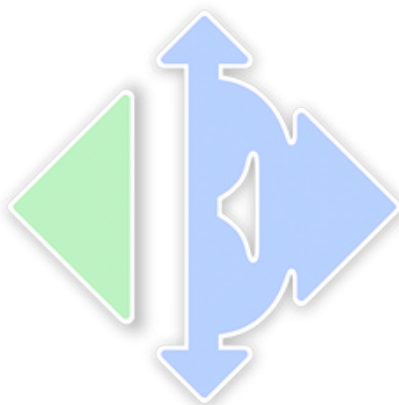


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Horisontaldelt bolig
Bekkeveien 25 A
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 05/01/2026

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud**, **ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Marie Aasgaard og Jo Lavrans Krokengen
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1166 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1920/tilbygg 1939

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

24.11.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.0 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Enkelte boder var fylt med personlige eiendeler som vanskeliggjør inspeksjon. Det kan forekomme

avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

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

Forutsetninger:

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Asfaltert adkomst. Boligen ligger i skrånende terreng mot VEST. Etablert villastrøk med spredt bebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:

Horisontaldelt bolig over 3 plan opprinnelig fra byggeår 1920, tilbygget og ombygget i flere omganger.. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskiller i tre. Bindingsverk i tre over grunnmur med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med glasert takstein og stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING 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.

Grunnmursplast er kun synlig på liten del av muren. Topplisten bør utbedres for å hindre unødig fuktpåkjenning mot muren. Selv om drenering/fuktsikring er utbedret etter byggeåret, så

kan fuktpåkjenning mot vegger skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Fuktsikring/drenering av grunnmur er delvis opprinnelig hvor det er gjort fornyelser i etterkant (uvisst årstall). Det er registrert tegn til fuktpåkjenning i deler av grunnmur. (disponibelt rom, samt peisstue). Dette må sees i sammenheng med tidspunkt for oppføring og evt. kapillært oppsug i grunnmur/manglende toppliste. Deler av mur er etterisolert ved etablering av nytt rom. Vær klar over at ved isolering av mur på innsiden kan gi økt fare for kondensering fordi det senker temperaturen i den eksisterende muren, noe som gjør den mer utsatt for kondens når varm, fuktig luft fra rommet treffer den kalde overflaten. Vegger under terreng må holdes under oppsyn for fargeforandringer, lukt, skjolder etc.

Sokkelen er i hovedsak innredet med synlige murvegger. Det er påvist små bobler i maling samt bom i puss. Boligen fremstår i normalt god stand på befaringdagen ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

*Brann- og lydkrav mellom boenheter er ikke mulig å vurdere. De er trolig ikke ihht dagens krav.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovner

Lukket ildsted på kjøkken

Lukket ildsted i u.etg

Varmepumpe luft-luft

Eier opplyser om varmekabler i alle gulv i u.etg. bortsett fra "soverom og bod som ikke er målbare", samt bad i 1.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud og Asker kommune, tidligere takstrapport datert 23.09.2021 KSR Eiendom AS. Lesetilgang i boligmappa.no. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malte plater, fliser på bad, malte murvegger i u.etg

HIMLING: Trepanel og malte plater. Enkelte rom med downlights.

GULV: Parkett, laminat, fliser og tregulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Enkelte overflater er malt/pusset opp i nyere tid. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert ved en utflyttet bolig. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

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.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser. Totalavvik 1.etg på det meste på soverom på 30mm. Dette kan skyldes naturlig nedbøyning i eldre konstruksjoner av tre. Årssak ikke videre vurdert.

-Riss i grunnmur i bod i u.etg

-Knirk i gulv. Stedvis "sukkerlyd" i parkett.

-Fargeskille i parkett i stue etter eldre vegg.

-Bobler i maling og bom i puss.

-Riss i puss til pipe i peisestuen, samt riss i murelement til ildsted på kjøkken. Piper og ildsteder bør kontrolleres av feiervesen eller andre godkjente instanser da dette er et eget fagområde.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Opplysninger gitt i tidligere takstrapport fra 2021, er at huset opprinnelig er fra 1920 med flere endringer i etterkant. Siste ombygget og oppgradert i 2004 med fornyelser av våtrom, kjøkken, enkelte nye vinduer, 2 nye ytterdører m.m.

-Dagens eier har malt enkelte overflater, etablert et soverom i u.etg. (ikke omsøkt), satt i 4 stk friskluftsventiler i 1.etg, skiftet 2 stk vinduer i u.etg.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	86			22	86	
1.etg	116			17	108	8
SUM BYGNING	202			39	194	8
SUM BRA	202					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		21				
Utvendig bod		8				
SUM BYGNING		29				
SUM BRA	29					

BRA-i:

U.etg:

Entrè, bad, peisstue, 2 soverom, disponibelt rom. (3. soverom er ikke målbart ihht måleregler)

1.etg:

Bad, soverom m/ "walk in closet", soverom, 1 bod, spisestue, kjøkken, stue. (Bod nr. 2 er ikke målbart ihht måleregler)

**Romdefinisjoner er vurdert utifra dagens bruk.

BRA-e:

Felles garasje med 3 andre på tomt 38/744, utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

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

**Det er enkelte rom som ikke er målbare ihht dagens måleregler. Dette gjelder 1 soverom og en bod i u.etg.

Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

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

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass ca. 21 m², i felles garasjeanlegg, delvis bygget inn i terreng. Støpt plate på mark. Oppført i mur med tak av Lecaplink.

Garasje er byggemeldt i 1957.

-Utvendig bod med terrasse har stedlige råteskader og det må påregnes vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler. Større avvik kan forekomme. Ikke videre tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

05/01/2026

Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur i betong/mur. Byggegrunn kan ikke konstateres uten geotekniske undersøkelser. Det er stedvis synlig fjell i dagen.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Det registreres riss i grunnmur og riss i fundament. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Utvendige riss bør tettes for å hindre frostspreng med økt fare for større avskalinger av puss/mur, samt korrodering av evt. armeringsjern.

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

-Grunnmursplast mangler stedvis topplst rundt boligen. Dette kan medføre at vann trenger mellom vegg og tettesjikt. Bør utbedres for å hindre unødig fuktpåkjenning mot mur og tilstøtende konstruksjoner.

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast på NORDØST side grunnet beleggingsstein som er montert inntil muren.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig over terrengnivå og på synlige deler på innside av u.etg.

-Det er påvist fuktgjennomslag i grunnmur/gulv, ved bobler i maling/bom i puss. (Disponibelt rom, samt peisstue. Trolig kapillært oppsug, fuktgjennomtrengning grunnmur)

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

TG 2:

Velges på bakgrunn av manglende topplst rundt grunnmursplast.

Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering/fuktsikring har passert.

Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

Merknader: Boligen har hovedsaklig flatt terreng på ØST side. NORD og SØR med skrånede terreng med naturlig avrenning.

TG 2:

Tilstandsgraden baserer seg på en skjønnsmessig vurdering av terrengfall rundt boligen. Ved en evt utbedring av grunnmursplast, bør man tilstrebe å sørge for fall vekk fra mur for å minimere fuktbelastningen mot grunnmur. Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning.

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

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Panel har liten/ingen klaring i overgangen til grunnmur og vannbrett. Tømmerkledningen er trolig utført etter datiden byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp.

-Det er stedvis mye avflassing av maling samt tørkesprekker på kledningsbord. Enkelt bord med tydelige fuktopptak med påfølgende oppsprekking. Vedlikehold/utskifting må påberegnes!

-Listverk rundt vinduer har liten/ingen klaring til vannbrett. Enkelte bord bærer preg av å ha sugd til seg noe vann. Man bør etablere en spalte på minimum 6 mm til beslag for å unngå dette.

-Kledningsbord på Øst side ligger lavere mot terreng enn anbefalt. Dette kan gi forkortet levetid.

-Ved en evt. utskifting av kledning bør man tilstrebe lufting bak kledningsbord med krysslekting, samt tilstrekkelig spalte mot beslag for å unngå fuktopptak.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av liten klaring på listverk rundt vinduer, samt tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. Enkelte bord må trolig byttes.

Alder og generell slitasje. Forventet levetid er oppnådd. Tiltak bør utføres i nær fremtid for å unngå ytterligere skader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmen i tre og plast med varierende årstall. (Hovedsakelig plastvinduer.)

Balkongdør med glass i stue.

1 stk ytterdører med glassdetaljer.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for straktiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-De fleste vinduene ble byttet i 2004. Dagens eier har byttet 2 stk vinduer på disponibelt rom i u.etg. i 2024

-Avflassing på vannbrett.

-Vindu på disponibelt rom mot Sør ligger lavt mot terrenget og man bør sørge for å fjerne evt.snø for å hindre unødig fuktpåkjenning mot konstruksjon/bygningsdel.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes ihht mangelfull funksjon av åpne/lukkemekanisme på høyre vindu på badet i 1.etg.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltapp, sløyfer og lekter. Skorstein over tak. *Det er benyttet stige opp til takfor for å avdekke tekking under teglstein. Ukjent tekking under stålplater da disse er fastskrudde.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan.

-Det er ikke gitt opplysninger om ansvarsfordeling av utvendig konstruksjoner da dette er registrert som en horisontaldelt tomannsbolig, hvor hovedtaket er tilknyttet seksjon 2.

-Det registreres en luke i gavl på tilbygget del. Mulig adkomst til kryploft. Denne er ikke besiktiget pga manglende tilgang.

-Det er påvist værslitasje og grønske/svertesopp i vindskier. Tiltak bør utføres.

Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Lufting av takkonstruksjon er viktig for å forhindre fukt/råteskader. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjons grunnlag. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trepanel. Yttertekking av glasert teglstein på hovedhuset, samt stålpanner på tilbygget. Renner og nedløp i stål/sink

*Det mangler snøfangere på deler av takflaten. Dette er et avvik ihht NS 3600:2018 , TG 2/TG 3.

*Bygverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

Merknader: *Ukjent tidspunkt for yttertekking. Det er tatt utgangspunkt i at asfaltapp, sløyfer, lekter og yttertekking er eldre enn 25 år.

.Vindskier og forkantbord har tydelig behov for oppgradering/vedlikehold.

Normal tid for omlegging av stålplater med plastbelegg er 30-50år

Normal tid for omlegging av tegltakstein er 30-60år.

TG 2:

-Forventet levetid for yttertekking, undertak er mer enn halvvert/passert. Man bør holde bygningsdeler under jevnlig oppsyn og foreta utbedringer ved behov.

*En grundigere undersøkelse av taket er anbefalt under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

-Stedvis behov for utskiftning/vedlikehold av vindskier/forkantbord.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftsetasje på hovedbolig er innredet og tilhører seksjon 2.

Kaldtloft over tilbygget del

Merknader: *Det er ingen synlige fuktskjolder eller tegn til skader på innvendige flater som tilsier at det er større lekkasjer. Ved åpning av konstruksjoner kan man finne avvik som ikke er mulig å påvise ved en tilstandsbefaring.

TGIU er valgt da kaldtloft ikke er inspisert pga. manglende tilgang. *Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring kan ha avvik ihht dagens standard.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

1. Veranda mot VEST oppført i betong/mur. Flislagt gulv. Rekkverk i tre. Ukjent tekking under fliser.

2. Terrasseareal mot VEST med belegningsstein under veranda.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

-Rekkverk er målt til 90 cm. Oppført etter tidligere krev/regelverk. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde som er på 100 cm.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. Ingen tiltak er påkrevd.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med malte plater i himling. (trolig fra 2004 ref tidligere takst). Vask montert på benkeplate av tre. Innmurt speil på vegg. Frittstående WC og badekar. Opplegg vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: -Det mangler luftespalte i dør for tilluft til bad.

-Synlige feieluker under vask

-Synlige skruer i himlingsplater. Platekledning "henger" noe ned på skruen. Dette betyr at platekledningen ikke ligger inntil festepunktet (lekt e.l.) Merkbart ved å sette press på platen. For en evt. utbeding må man sette inn flere skuer og male/sparkle.

*Det er påvist mindre riss i flisfuger. Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget, for tidlig belastning. Flisfuger kan fornyes, men bør kun gjøres av fagperson da det kan være underliggende membran under fliser.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av slitasje og alder. Helhetsinntrykk.

-Riss er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

-Svertesopp i fuger. Ofte forårsaket av variable temperatursvingninger/utskiftning av luft. Kan forsøkes vasket med egnet middel.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist riss i fuger.

-Det er avvik på fall på gulvet. (Vurdert ihht TEK 97) Det er målt høydeforskjell med laser på 15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Det er målt 12 mm lokalt fall rundt sluket. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. (Dvs 16 mm.) Ved avvik på fall kan man få uønsket vannansamling på gulv og i ytterste konsekvens kan vann nå tilstøtende rom. Det er derfor viktig med jevnlig vedlikehold av sluk for sikker vannavrenning. Det er dog en oppkant ved dørterskel på 30 mm som evt vil forhindre/begrense at vann kan nå tilstøtende rom.

-Man bør etablere luftespalte i dør/karm for rask utskiftning av fuktig luft.

Forventet tid for utskiftning av keramiske fliser på mur/betong er 20-40 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje.

Avvik på fall ihht TEK 97.

Manglende luftespalte i dør/karm. (Ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

©mstr.no

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
 PS! Det er trolig ikke benyttet membran på gulv.

Merknader: -Det er ikke påvist membran i sluk. Ukjent bruk av membran på vegger.
 -WC er boret og festet til gulv og således er evt. membran perforert.
 -Det anbefales å etablere en lukket løsning ved dusjing for sikker bruk. Da tettesjikt ikke kan dokumenteres, samt alder på bygningsmassen.
 -Hullboring er ikke foretatt da våtsone for dusj/bading ligger mot murte vegger.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 3:

Membran er punktert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ingen direkte fuktpåkejnning mot gulv og vegger med dagens bruk. Endring av bruk kan få følgeskader.

7.2 Bad 1.etg**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med malt trepanel i himling. Plassbygget benk med integrert servant i plate av akryl. Frittstående WC. Lukket dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Merknader: -Det ble påvist riss/sprekk i fuger og elastisk fugemasse. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid. Årsak ikke videre vurdert. Området ligger utenfor våtsone og har dermed begrenset skadepotensial. Holdes likevel under oppsyn.
 -Sprukket flis.
 Ellers normal slitasje ihht alder.
 (punktet må sees i sammenheng med 7.2.2 og 7.2.3)

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.
 Sprekk og riss i fuger, samt sprukket flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
 Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales montering av elektrisk vifte på våtrom samt spalte i dørkarm/dørblad for rask utskiftning av luft.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabel. Sluk under dusjkabinett og vask.

Merknader: -Hjelpesluk under kabinett.

-Det er målt fall på gulv med laser 16 mm fra sluk under vask til dør mot soverom. Dette er avvik ihht forskrifter. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Fall på gulv er målt på tilfeldig valgte sted. Lokale avvik kan forekomme. Vanntest er ikke utført.

-Det er oppkant på begge dører, men det er ikke mulig å påvise at tettesjikt er forhøyet ved terskel uten destruktive inngrep.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Avvik fall til sluk. (Se risiko og konsekvens ved punkt 7.1.2)

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er synlig banemembran under klemring i sluket.

Merknader: -Hjelpesluk er plassert under dusjkabinett.

-Det ble påvist membran ved klemring under vask.

-Det ble foretatt fuktmåling i tresvill i tilstøtende vegg uten negative funn.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggeforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320 Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør fortsatt bruk av lukket kabinett.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2004 (Ref opplysning tidligere takst) Malte profilerte fronter. Benkeplate i stein og tre med nedfelt vask og platetopp. Flislagt over benk. Vegghengt ventilator tilkoblet rør for avtrekk. Integrert komfyr Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin tilknyttet innredningen. Lukket ildsted på kjøkken.

Merknader: Kjøkken med åpen løsning mot spiseplass. Hovedsakelig normal bruksslitasje på overflater. Fliser over benk er delvis malt. Det er tydelige "sprekker" i overflatebehandling til fliser og noe svelling i sokkelen.

-Knirk i gulv. (Konstruksjonsmessig liten betydning, ganske vanlig i eldre trekonstruksjoner.)

*PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av avvik i overflater på fliser (kosmetisk betydning).

-Svelling i skrog/fronter etc. er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Svelling er forårsaket av fukt ved f.eks vask av gulv, vannsøl etc. Det er ingen behov for strakstiltak, men man bør minimere bruk av vann ved vask og tørke opp vannsøl for å forhindre ytterligere skade.

-Knirk i gulvet

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Vegger under terreng er hovedsaklig i malt pusset mur.
Himlinger med malte flater samt trepanel. Synlige bjelker i enkelte rom.

Merknader: Overflater er malt og har normal slitasjegrad ihht alder.

-Det ble påvist riss i vegger mot terreng, samt tegn på fuktgjennomslag. (beskrevet under punkt 1.1)

TG 2:

Riss i vegger, samt fuktgjennomslag. (hulrom i puss og bobler i maling)

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med varierende utførelse. Gulv i entrè og soverom er nye 2024/2025.

Merknader: -Opplektet tregulv over betong er å anse som en risikokonstruksjon, da det evt. kan ta lengre tid før fuktgjennomslag

merkes og gir fuktproblemer. Det ble foretatt fuksøk med trepigger på utvalgte plasser uten negative funn. Det er viktig at dampspærre under tilfarer/tregulv er intakt for å hindre evt fuktopptak fra underliggende betonggulv. Dette er ikke mulig å kontrollere uten å fjerne gulvet.

-Det er nivåforskjell mellom peisestuen og entrè/soverom.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Ventilering i u.etg er utført etter eldre krav og forskrifter. Det er synlig ventil på soverom og i enkelte yttervegger, samt åpningsbare vinduer.

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

Merknader: -Ventilering kan ikke sammenlignes med dagens krav. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen.

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

*Det er ikke mulig å bore i vegger mot terreng da de er utført i betong/mur. (Utlektet vegg på soverom er nylig satt opp og det er dermed svært liten sannsynlighet for avvik. Det er også kun en svært liten del av veggen som ligger under terrengnivå.) Se også punkt 1.1 og 9.1.1.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast (rør-i-rør) . Avløpsrør og sluk i plast. Det er ukjent årstall for oppgradering av vann og avløpsinstallasjonen. Krav om rør-i-rør kom i 1995. Boligen ble av tidligere eier renoveret i 2005/2006. Det er dette årstallet som er medtatt i aldersberegningen. Avvik kan forekomme.

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

-Stoppekran i bod i u.etg. Testet OK

-Vannfordelingskap i bod i u.etg er plassert i rom uten sluk. Det er montert lekkasjevarsler med automatisk stoppventil

-Vannfordelingskap på bad i u.etg. evt lekkasjevann ledes til sluk.

-Det er felles vannledning inn til tomannsboligen. (Eier opplyser om felles vannmåler. Forbruk fordeles iht. brøk.)

-Det er opplyst at det er lagt nye stikkledninger inn til boligen pga. dårlig vanntrykk (ref tidligere takst) Dagens eier har i 2024 ferdigstilt arbeid med vannledning inn til huset.

*På generelt grunnlag så anbefales det å få en vurdering av autorisert rørlegger for en gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG er basert på alder og opplysninger fra dagens eier. Det er ingen synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder ed ekspansjonskar plassert i bod i u.etg. ca. 200 liter av merket Oso Hotwater. Lekkasjesikret med rør til avløp fra trykkventil.

Waterguard på gulv.

Merknader:

*Bereder med ekspansjonskar må ha jevnlig tilsyn for riktig funksjon. (Sjekk av ladetrykk.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler, samt vinduer som kan åpnes for lufting.

Merknader:

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

-Dagens eier har ettermontert 4 stk ventiler i yttervegg. Dette bidrar til økt luftsirkulering i boligen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er 1 stk sikringskap i boligen med automatsikringer. Plassert i bod i 1.etg.

Merknader: -El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert.

-Det er påvist løs jordingsledning i sluk. Dette bør kontrolleres av fagperson.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er stedvis downlights med halogenpærer. Disse er faset ut av markedet og man må påregne utskiftning av hele downlightsen i tiden som kommer, da mange av disse ikke er beregnet for bruk med LED-pærer.

*Samsvarserklæringer for det som er utført av dagens eier ligger i boligmappe.no. Det kan ikke fremvises samsvarserklæringer for andre arbeider som er utført av tidligere eiere, bortsett fra tilkobling av VV-bereder i 2022.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn, ved manglende samsvarserklæringer, samt for å avdekke evt. avvik på el-anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

-Det er kun fremlagt tegninger av søknad om tilbygg. Det er ikke samsvar mellom tegninger og dagens plan. Det er ikke funnet/fremvist originale byggetegninger. Avvik/endring/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

-Det mangler håndløper på 1 side i trapp.

-Det er lagt varmekabler under asfalt i 2 spor i bakken opp til boligen.

-Det er ikke påvist brannskille eller tiltak mot lyd mellom boenheter.

-Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg mot NORD fra 1939. Selve hovedhuset har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men dette var heller ikke vanlig på boliger før 1997.

-Seksjonen har sameiebrøk 190/252. (det er fremvist vedtekter fra Eierseksjonsameiet Bekkeveien 25 A+B, der fremkommer også kart av seksjonering av eiendommen)

-Det fremkommer av brev fra Asker kommune 13.10.2005 at det er foretatt søknadspiktige tiltak på eiendommen som ikke er byggemeldt. Blant annet innsetting av ekstra vinduer samt flytting av bod/lekestue.

*Eier har begrenset med informasjon om boligen, da forrige salg var et dødsbo.

*Det er anbefalt å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Drenering/fuktsikring bør utbedres.

-Kaldtloft over tilbygget del bør undersøkes. (Ikke tilrettelagt adkomst på befaringsdagen.)

-Takkonstruksjon/undertak bør undersøkes under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Velges på bakgrunn av manglende toppliste rundt grunnmursplast. Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering/fuktsikring har passert. Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgraden baserer seg på en skjønnsmessig vurdering av terrengfall rundt boligen. Ved en evt utbedring av grunnmursplast, bør man tilstrebe å sørge for fall vekk fra mur for å minimere fuktbelastningen mot grunnmur. Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av liten klaring på listverk rundt vinduer, samt tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. Alder og generell slitasje. Forventet levetid er oppnådd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht mangelfull funksjon av åpne/lukkemekanisme på høyre vindu på badrom i 1.etg.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Forventet levetid for yttertekking, undertak er mer enn halvvørt/passert. Man bør holde bygningsdeler under jevnlig oppsyn og foreta utbedringer ved behov. Konsekvens av sviktende taktekking vil kunne gi større skader på tilstøtende konstruksjoner. *En grundigere undersøkelse av taket er anbefalt under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Stedvis behov for utskiftning/vedlikehold av vindskier/forkantbord.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. Ingen tiltak er påkrevd.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Settes på bakgrunn av slitasje og alder. Helhetinntrykk. -Riss og sprekker er avvik ihht NS 3600:2018 -Svertesopp i fuger. Ofte forårsaket av variable temperatursvingninger/utskiftning av luft. Kan forsøkes vasket med egnet middel.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje. Avvik på fall ihht TEK 97. Manglende luftespalte i dør/karm. (Ansett som avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Sprekk og riss i fuger, samt sprukket flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales montering av elektrisk vifte på våtrom samt spalte i dørkarm/dørblad for rask utskiftning av luft.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Avvik fall til sluk. (Se risiko og konsekvens ved punkt 7.1.2)
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320 Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør fortsett bruk av lukket kabinett.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Settes på bakgrunn av avvik i overflater på fliser (kosmetisk betydning). -Svelling i skrog/fronter etc. er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Svelling er forårsaket av fukt ved f.eks vask av gulv, vannsøl etc. Det er ingen behov for strakstiltak, men man bør minimere bruk av vann ved vask og tørke opp vannsøl for å forhindre ytterligere skade. -Knirk i gulvet
9.1.1	Innredet rom Veggens og himlingens overflater
	Riss i vegger, samt fuktgjennomslag. (hulrom i puss og bobler i maling. Må sees i sammenheng med punkt 1.1)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er punktert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ingen direkte fuktpåkejnning mot gulv og vegger med dagens bruk. Endring av bruk kan få følgeskader. Kostnader kan ha store variabler ihht materialvalg. Kostnaden er satt høyt da det ikke er mulig å kun etablere tettesjikt på gulv uten å rive fliser på hele rommet for å sikre tette overganger mellom vegg/gulv. Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



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

Marie Aasgaard

Jo Lavrans Krokengen

Boligen

Bekkeveien 25A

1396 Billingstad

3203-38/32/0/1

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vi hadde en vannlekkasje fra nabo over, fra en oppvaskmaskin som lakk. Skaden var omfattet av husforsikringen og ble utbedret i regi av Tryg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ocab AS

Beskrivelse av arbeidet: Rev gipshimling og et par av veggene i kottet på stua. Rommet ble tørket ut, og deretter ble det lagt ny isolasjon og gips.

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?:** 2025

Firmanavn: Snekker Jacobsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert fire lufteventiler i 1. etasje, samt byttet to vinduer i underetasje.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Ingen kjennskap til dette, utover informasjon som fremkommer av takstrapporten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Underetasjen oppleves ikke som fuktig, men på et par steder er det noe løs maling/murpuss. Ingenting som ikke fremkommer av takstrapporten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noe kondens av og til på innside vindu, spesielt på hovedsoverom. Det ble derfor installert fire lufteventiler i 1. etasje for bedre ventilasjon.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Snekker Jacobsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Selve vinduene er ikke byttet, men montert ventiler for å bedre ventilasjon.

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

♦ Ja

Vi har observert sølvkre på badet nede et par ganger.

Vi har observert mus én gang ute.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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: Asker og Bærum Graveservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi kjenner ikke omfanget av alt arbeid som ble utført av forrige eier(e), men vi har blitt fortalt at det ble lagt nye vannrør inn til huset for et par år tilbake, samt at det ble installert varmekabel i røret for å unngå frost. Dette arbeidet ble ferdigstilt i 2024, etter at vi overtok.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Baderomsviften på badet nede fungerte ikke da vi overtok, vi har derfor skiftet ut denne.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet mekanisk avtrekk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vi hadde branntilsyn 08.01 hvor det ble avdekket to anmerkninger og ett avvik. Avviket er utbedret og meldt inn til Asker og Bærum Brann og Redning. Angående anmerkningen knyttet til brannslukningsapparat er dette utbedret. Det gjenstår en anmerkning knyttet til ildsted på kjøkken: "Det ble avdekket at ildfast stein i ildstedet er defekt. Ildstedets ildfaste stein bør skiftes ut så ildstedet er i godkjent stand." Denne anmerkningen er ikke utbedret. Iht. rapporten: "Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik."

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse over.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Areal Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved etablering av nytt soverom ved hovedinngangsdør, ble det murt igjen en peis.

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?:** 2025

Firmanavn: Asker og Bærum Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp en ny kurs til varmekabel i rør ved vannledning.

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

Firmanavn: SpotOn

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet spotter over kjøkkenbenk fra halogen til LED.

- 3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Areal Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble støpt inn varmekabler i gangen og i soverommet i tilknytning til gangen, samt spotter i taket.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Dette har vi lite kjennskap til, annet enn hva som fremkommer av takstrapport og salgsoppgave.

I 2025 oppgraderte vi gangen, og satt opp en vegg for å etablere et ekstra soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Salgsoppgave fra tidligere salg. Har ikke kjennskap til dette, utover takstrapport for boligen.

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**



Har fått opplyst om at garasjen er fra 1957. Det kommer noe vann inn ved kraftig regnfall og snøsmelting.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Skigard er ustabil og har nok begrenset varighet.

Den øverste pullerten som er en del av belysningen i oppkjørselen har veltet og fungerer ikke.

Vi kjøpte boligen som dødsbo, og har derfor begrenset med kunnskap om historikken til huset og eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Bekkeveien 25A - Nabolaget Billingstadåsen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Billingstad stasjon Linje L1	6 min 0.6 km
Rugdefaret Linje 202	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.2 km
Oslo Gardermoen	53 min

Skoler

Billingstad skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Holmen skole (8-10 kl.) 7 elever, 4 klasser	21 min 1.9 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km
Holmen videregående skole 76 elever	21 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Billingstadseltta 14-18 AS Bygg D	15 min
Nesbruveien 33 AS parkering	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

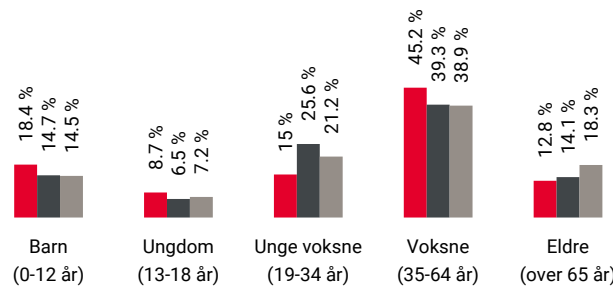
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Billingsstadåsen	1 424	517
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 0.5 km
Sollia barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.1 km
Billingstad barnehage (1-5 år) 82 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Billingstad PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Joker Neselva Søndagsåpent	14 min 1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



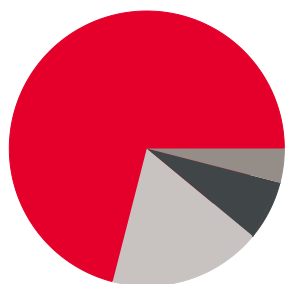
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Lynbanen	6 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
⚽	Jardarkollen ballplass	13 min	🚶
	Ballspill	1.1 km	
🚴	Feel24 Billingstad	13 min	🚶
🚴	SATS Billingstad	19 min	🚶

Boligmasse



71% enebolig
7% rekkehus
4% blokk
18% annet

«Rolig barnevennlig område med lite støy. Kort avstand til skog og sjø. Oslo kun en kort togtur unna.»

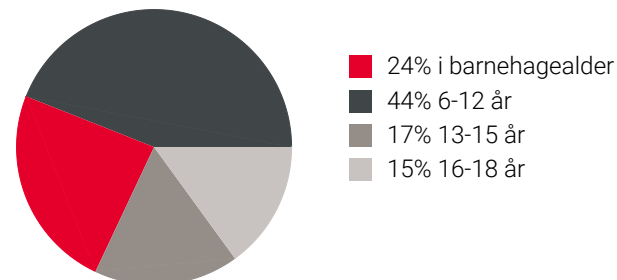
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📦	Slependen senter	22 min	🚶
📦	Vitusapotek Slependen	22 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

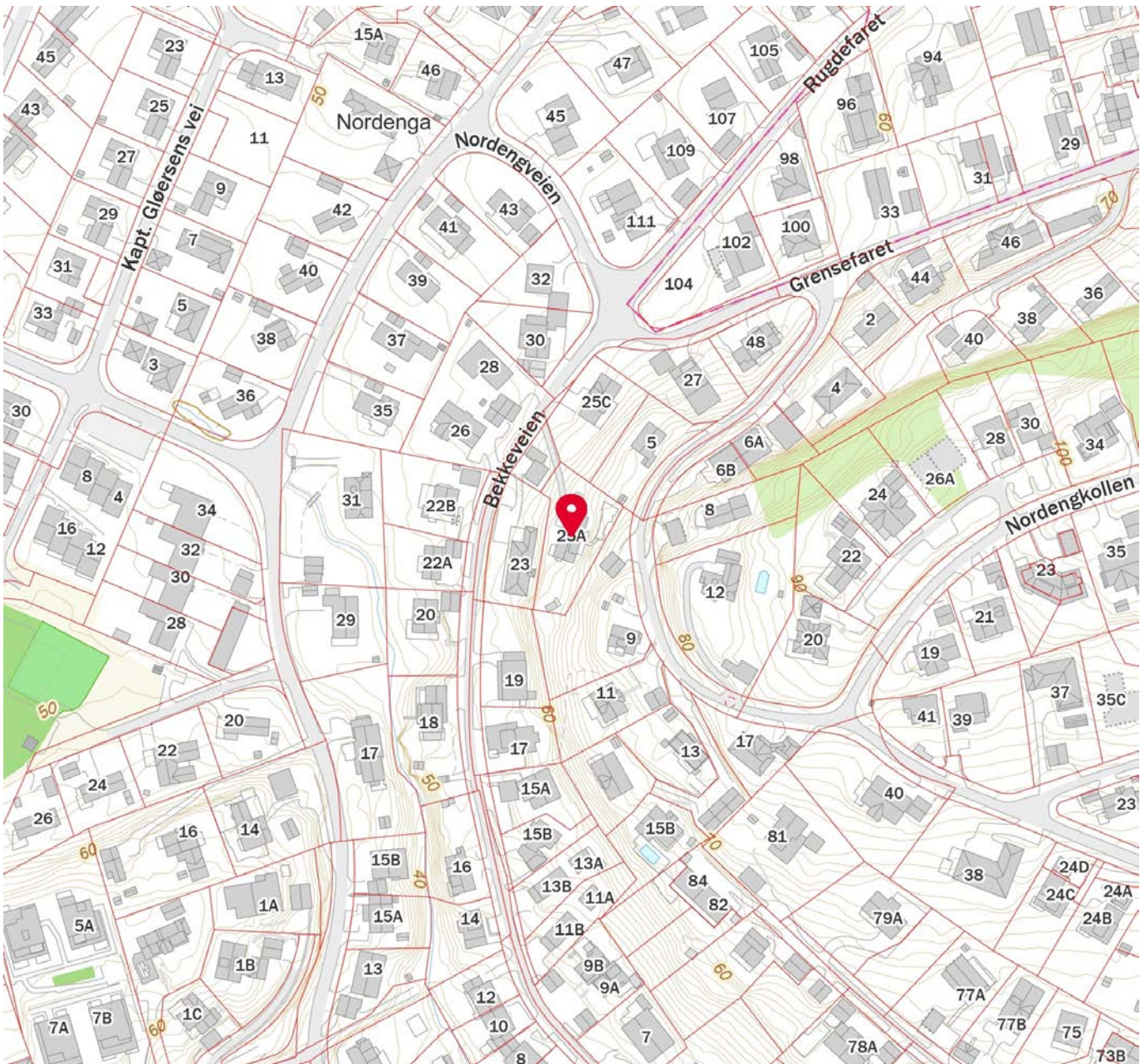
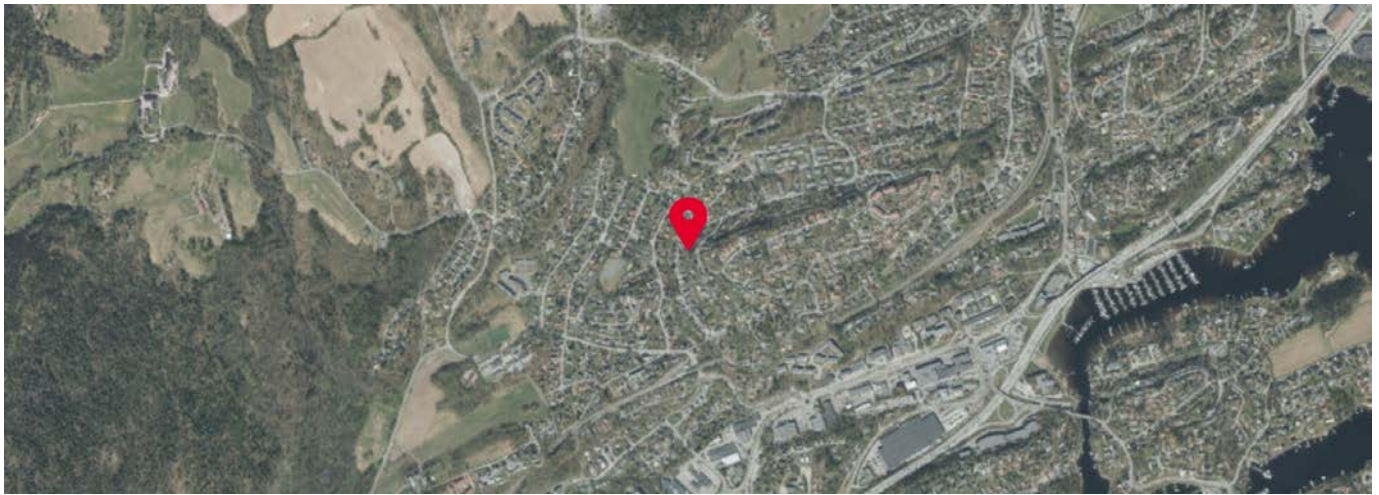


0% 47%

■ Billingstadåsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Vedtekter for Eierseksjonsameiet Bekkeveien 25 A+B

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonsameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Bekkeveien 25A og B med gnr 38 bnr 32. Sameiets navn er: "Bekkeveien 25 A+B".

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av to seksjoner; seksjon 1 (heretter snr 1) og seksjon 2 (heretter snr 2). Snr 1 består av U etg. og 1. etg, snr 2 består av 2. etg. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdeler inklusive hver sin garasje med biloppstillingsplass.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av to personer, en fra hver seksjon.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. VEDLIKEHOLD OG FELLESUTGIFTER

Innvendig vedlikehold, inklusive dører- og vinduers inn- og utside, besørges og bekostes av seksjonseier.

Utvendig vedlikehold:

Tak over begge seksjoner fordeles 50/50. Tak over kryp loftet i seksjon 1 (på nordsiden av bygget) besørges og bekostes av snr 1.

Hver seksjonseier bærer kostnader og vedlikehold av sine respektive altaner.

Fellesutgifter som kan og skal fordeles, fordeles etter eierbrøk (190/252 snr 1 og 62/252 snr 2), herunder felles husforsikring for bygget og kommunale avgifter (vann/kloakk).

For strøm til varmekabler og lys i oppkjørselen gjelder følgende:

Kostnadene for varmekabler og lys i oppkjørsel skal fordeles 60/40 der snr 1 andel er størst da varmekablene også er lagt i biloppstillingsplassen foran inngangen til seksjon 1.

Snr 1 har ansvar for å betale for strøm til varmekabler. Snr 2 har ansvar for felles husforsikring. Kostnaden deles mellom seksjonseierne som avtalt i vedtektene ved at det gjøres en årlig avregning innen utgangen av juni hvert år.

Denne ordningen er avtalt av praktiske årsaker, og gjelder inntil seksjonseierne finner at en annen ordning vil fungere bedre og avtaler dette i sameiermøte.

§ 5. GENERELLE PLIKTER

Sameiet plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

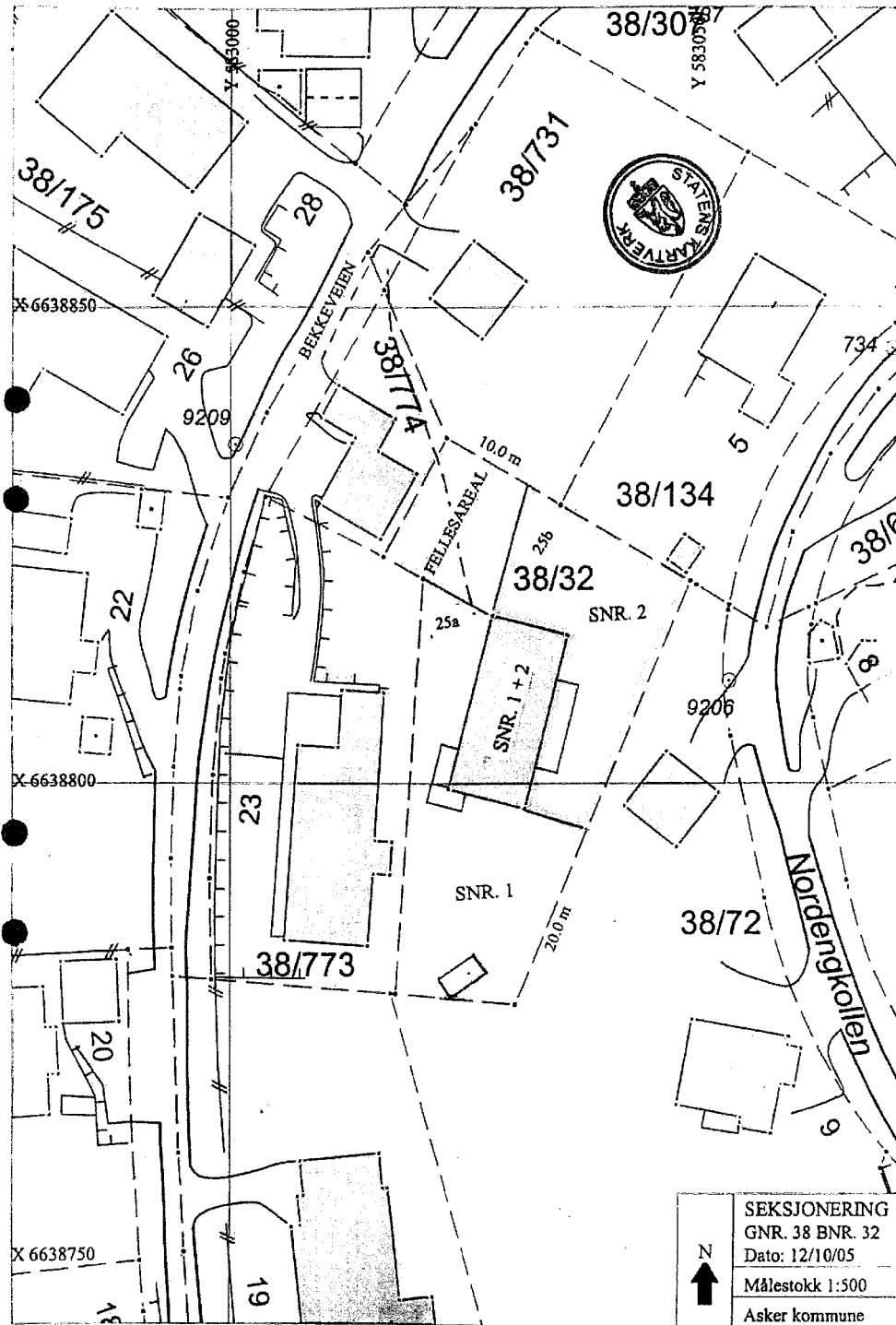
§ 6. ANNET

Seksjonseierne bekrefter gjensidig forkjøpsrett til markedspris/høyeste skriftlig bud innen 24 timer. Eventuelt salg skal varsel andre seksjonseier senest fire uker i forveien.

Dato / For seksjon A

Dato /For seksjon B

Vedlegg 1 av 2



Bekkeveien 25 A

Bygnings- og reguleringsavdelingen
her

Deres ref.:

Vår ref.:
AKROVOLL
S05/02991

Arkivnr:
L36
L031217/05

Dato:
13.10.2005

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S05/02991.

GBNR. 38/32, BEKKEVEIEN 25A - SEKSJONERING

Kart- og oppmålingsavdelingen har mottatt begjæring om seksjonering av eiendommen gbnr. 38/32, Bekkeveien 25A.

Boligen på eiendommen er det siste året blitt restaurert, der bl.a. ekstra vinduer er satt inn, bod/lekestue er flyttet og diverse annet utvendig arbeid er utført. Etter det vi kan se er ikke dette byggemeldt.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

Aage Krovoll
Ingeniør

Kopi: Gunnar Ekere, Bekkeveien 25A, 1396 BILLINGSTAD

KART- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Adresse
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker

Telefon
66 76 80 02
Telefax
66 76 80 35

E-post
kart.oppmaling@
asker.kommune.no

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
6003 06 79000

Journal nr.

227/39

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for *Han Adalbert Belling Siverts*
anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. *38* br. nr. *32* parcel nr. *av Billingsstet*

tilbygg nemlig:
Væningshus av *tr* i *1 etg.* med utbygg i *1* etasje og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

loftet må vutileres

Gebyr kr.

22

er betalt

9-5-39

ASKER BYGNINGSRAAD

den

8-9-39

*Frr Bygningsstyfem
Lider O. Stedlin*

Nr. 2253.

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	38	Bnr.:	32	Fnr.:		Snr.:	
--------------	----	--------------	----	--------------	--	--------------	--

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på opprinnelig bygning i kommunens arkiver. Legger ved ferdigattest for tilbygg fra 1939. Legger ved et brev datert 13.10.05 ang tiltak på eiendommen som det ikke er søkt om.	Julie Oldeide, 06.01.26

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble

ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige.

Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 32, Seksjonsnr 1	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	302 Nordengen
Veiadresse:	Bekkeveien 25 A, gatenr 1147	Valgkrets:	2 Nesbru
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	Kirkesogn:	1070201 Holmen
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.10.2005	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	190/252
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 166,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/38/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/38/32/0/1	0,0
			Mottaker	3203/38/32/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/38/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/38/32/0/1	0,0
			Mottaker	3203/38/32/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.10.2005	Avgiver	3203/38/32	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/38/32/0/1	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bekkeveien 25 A	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		2
Bygningsnr:	149928987			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

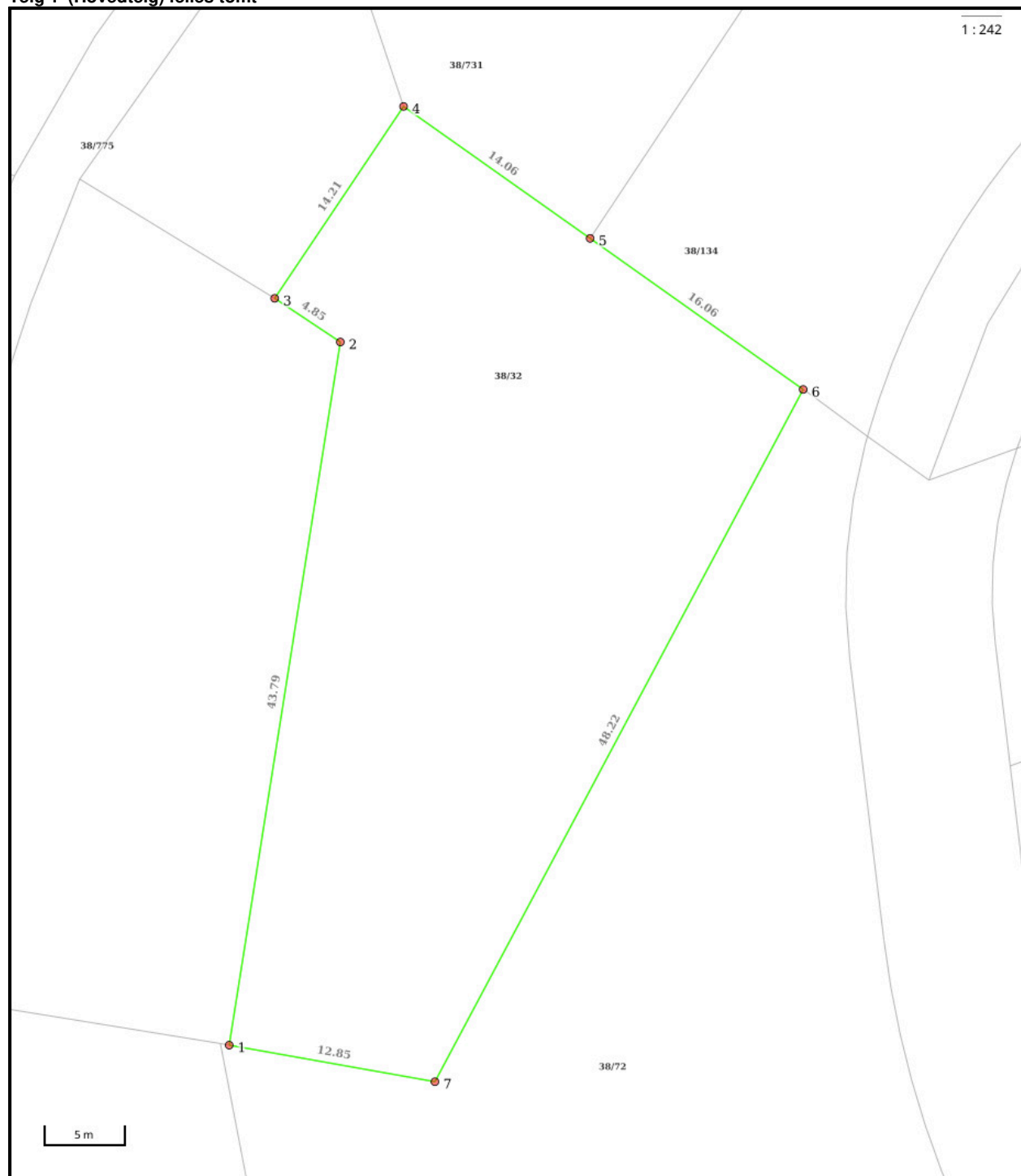
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 166,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 777,87	583 017,70	43,79m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 821,56	583 020,59	4,85m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 823,88	583 016,33	14,21m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 836,35	583 023,15	14,06m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
5	6 638 829,30	583 035,31	16,06m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 821,23	583 049,20	48,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 776,78	583 030,50	12,85m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bekkeveien 25A, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdattert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 1 167 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 167 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 167 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022070
Navn	Bekkeveien m/ tilstøtende veier
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2781/70_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 167 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bekkeveien 25A, 1396 BILLINGSTAD								

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	9 756,66 kr
Feiing	303,75 kr
Renovasjon	4 309,50 kr
Vann	9 230,77 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 07.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	38	Bnr:	32	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Bekkeveien 25A, 1396 BILLINGSTAD						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 07.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	38	Bnr:	32	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Bekkeveien 25A, 1396 BILLINGSTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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

§ 9

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

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

§ 10.

Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

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

§ 12.

B. Friområder.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet, f.eks. barnehager. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 13.

C. Felles bestemmelser.

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger ikke sjenerer naboene.

Eventuell tvist avgjøres av bygningsrådet.

§ 14.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende hverken for området eller trafikken, jfr. veilovens § 31. Slik beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet. Eksisterende verdifulle trær på området må i størst mulig utstrekning bevares.

§ 15.

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

§ 16.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1.

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

§ 2.

Reg.bestemmelsene for det regulerte området er delt i A. Boligområder, B. Friområder og C. Felles bestemmelser.

§ 3.

A. Boligområder.

Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt med underetasje hvor terrenget tillater det, jfr. byggeforskriftenes kap. 44, § 1 nr. 8, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig planert terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 m, for hus med underetasje 6,5 m. Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 5.

Bebyggelsen skal plasseres som inntegnet på reguleringsplanen, og med møneretning som angitt, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer anderledes.

§ 6.

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

§ 7.

Garasjer tillates kun oppført med maksimum 35 m². Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal etter vedtektenes § 6. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil foran garasjen på egen grunn.

§ 8.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre, og traséen for atkomstveien må på forhold godkjennes av bygningsrådet.



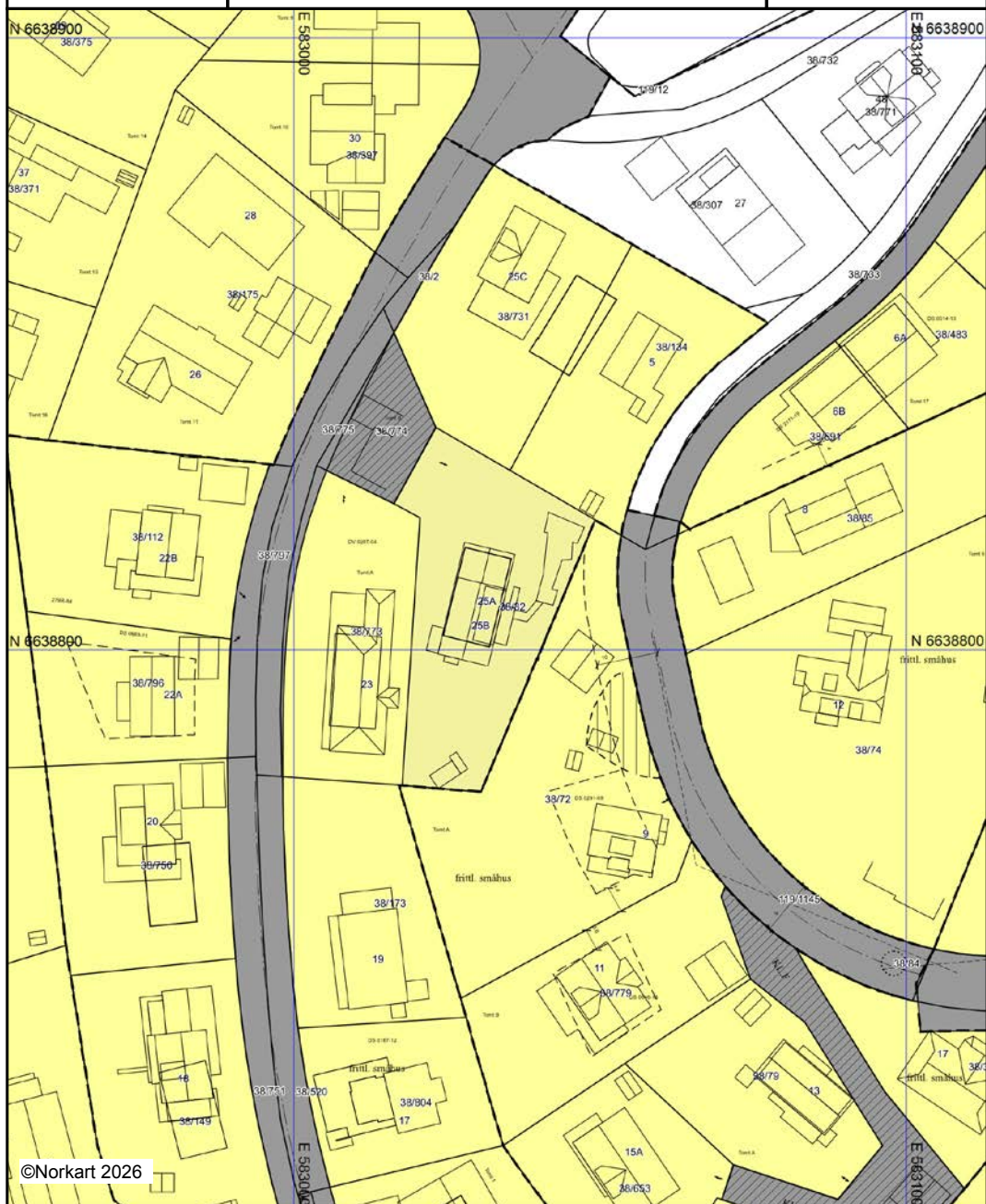
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/32/0/1
Adresse: Bekkeveien 25A
Dato: 05.01.2026
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

 Kjøreveg

 Felles avkjørsel

 Grense for bevaringsområde

 Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

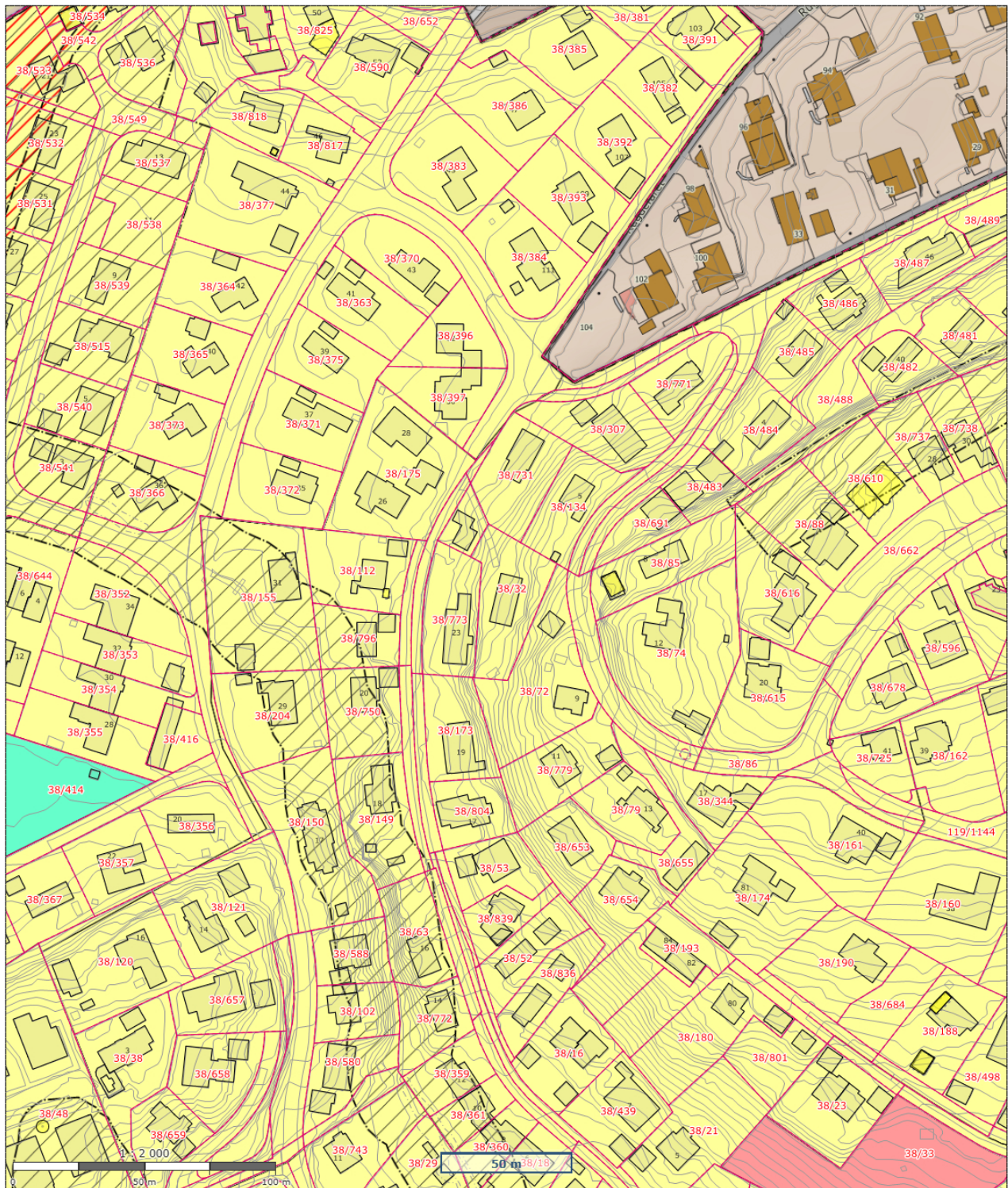
 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

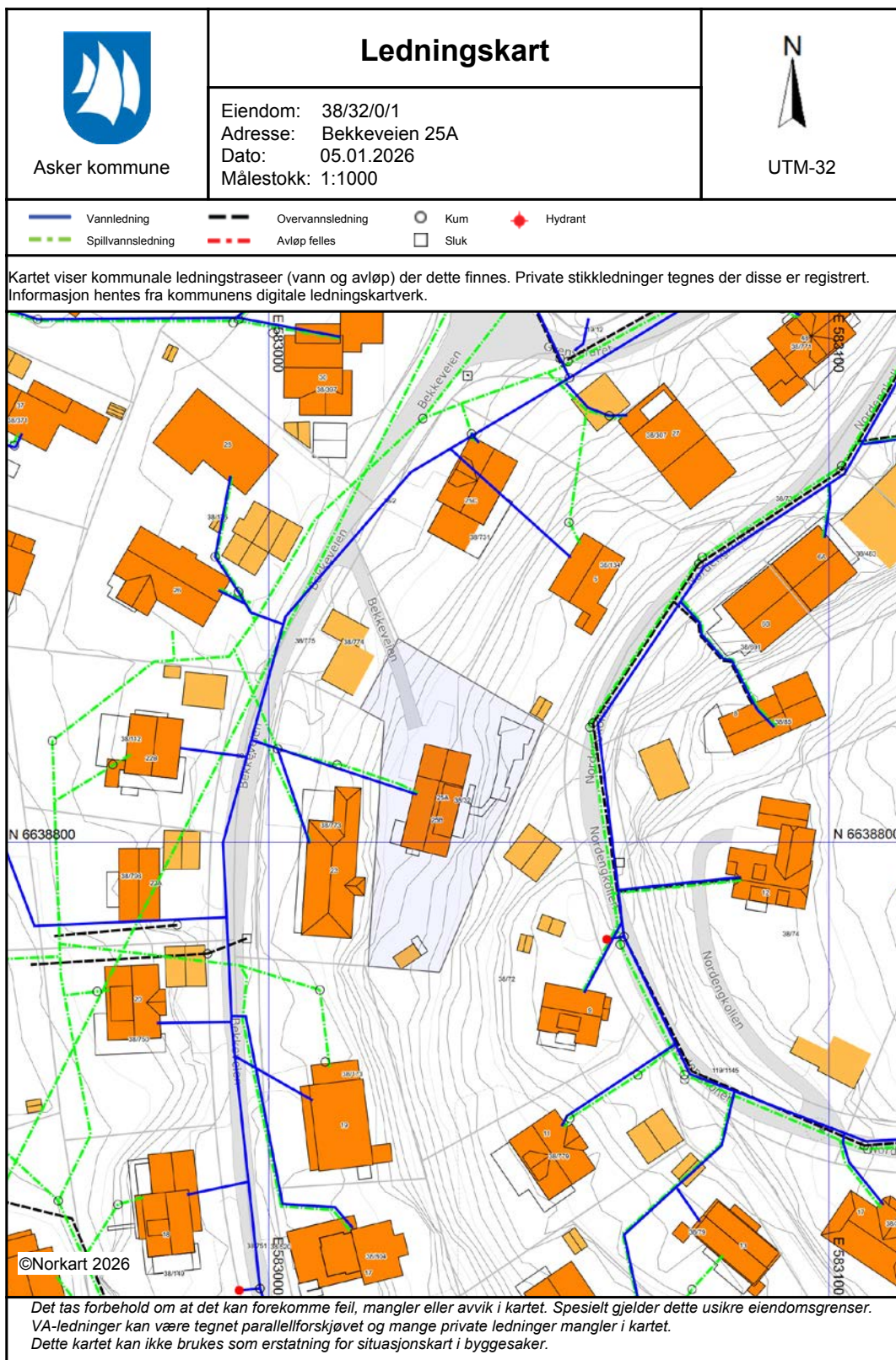
Abc Påskrift plantilbehør

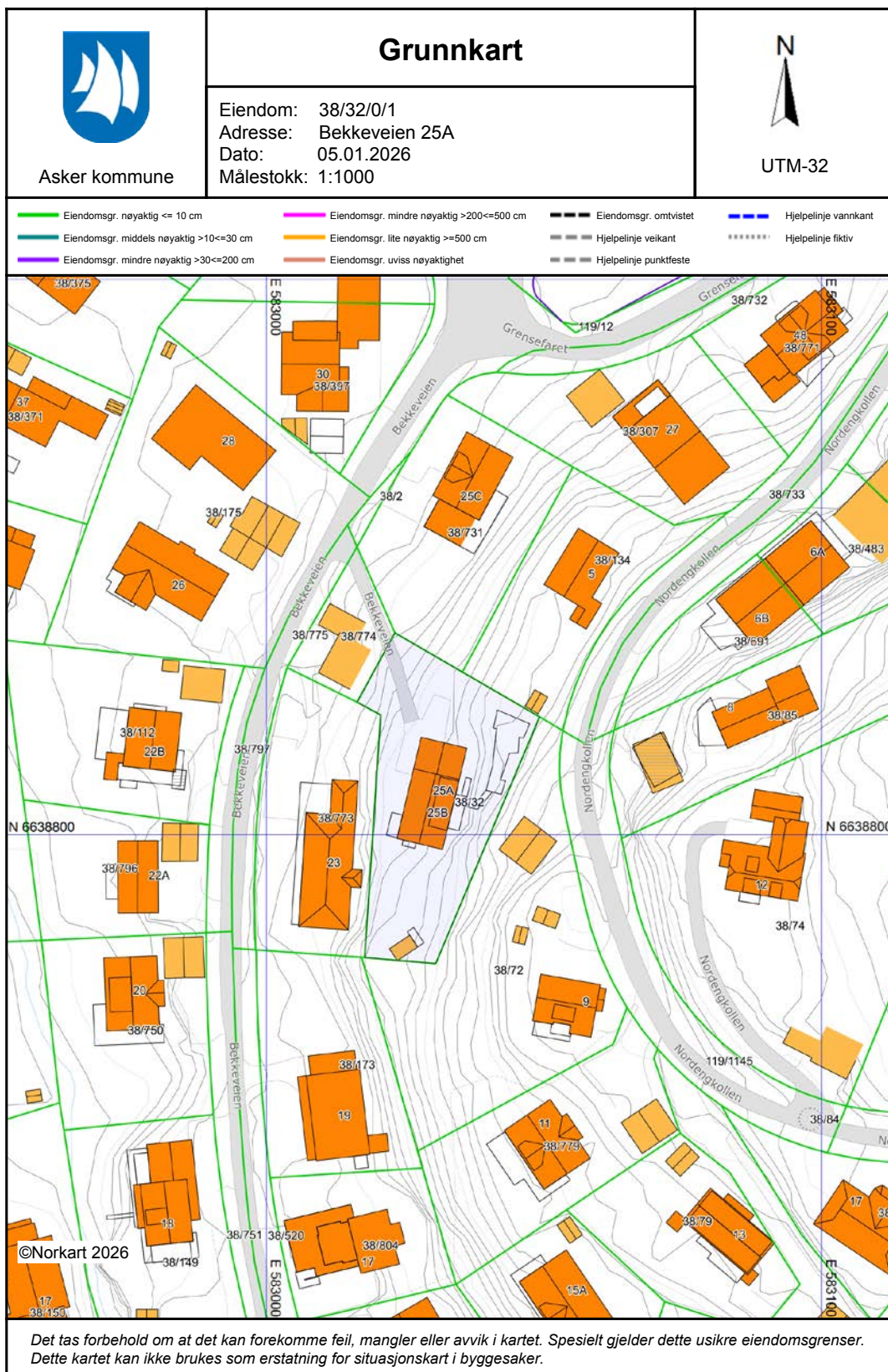


 Asker kommune	Kommuneplankart	 N Målestokk: 1:2000 Dato:23/1-2026 Format A4
---	--------------------------	--

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

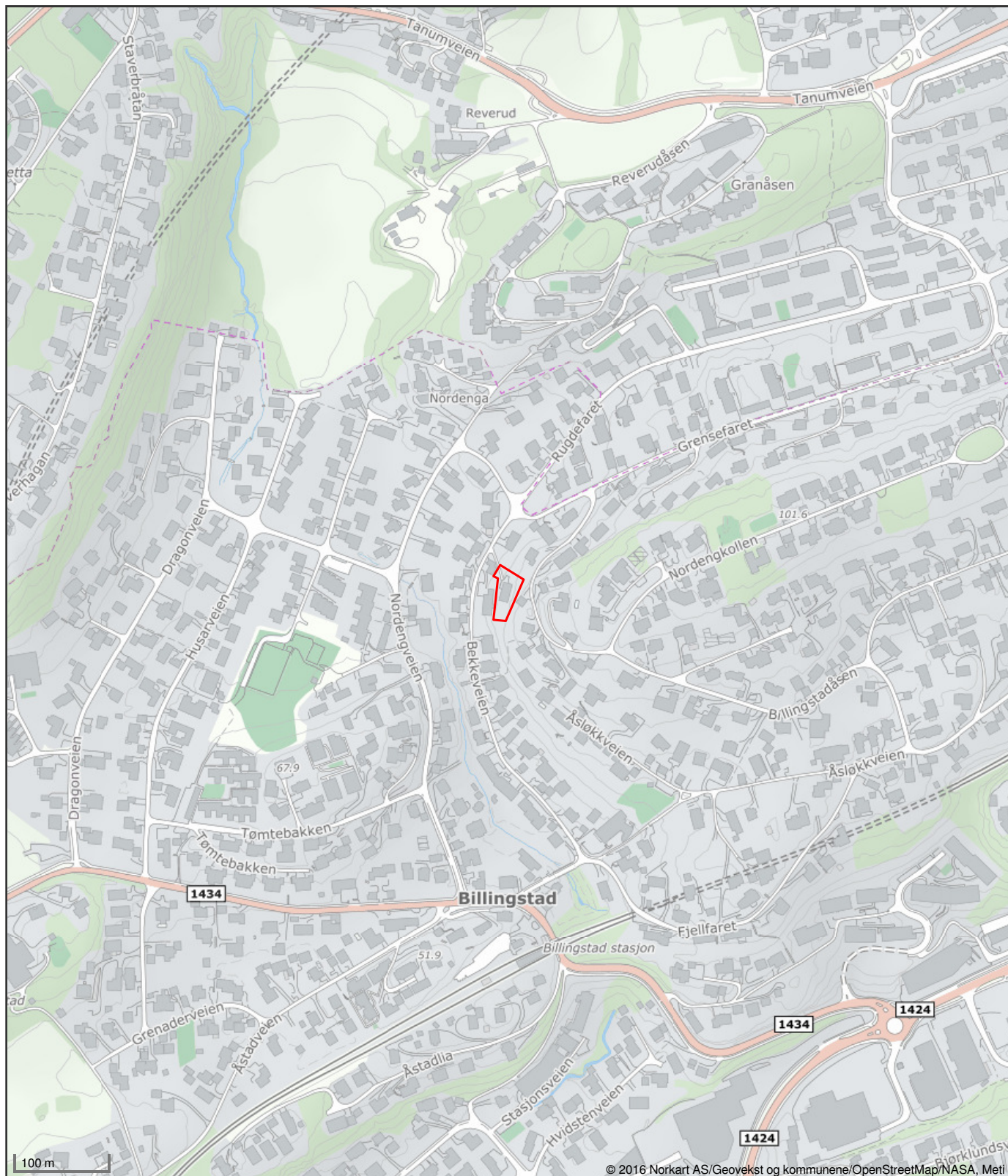
Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
KpArealGrense	...
KpFareGrense	...
KpSikringGrense	...
KpAngittHensynGrense	...
KpBåndleggingGrense	...
KpBestemmelseGrense	...
KpFareSone	
KpSikringSone	
KpAngittHensynSone	
KpBåndleggingSone - (eksisterende)	
Az KpBestemmelseOmråde	
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	
3030 - Turdrag - (eksisterende)	
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi	
Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense	
Ikke sikker eiendomsgrense	
Matrikkelnummer	
Matrikkelnummer	
MatrikkelnummermedSnr	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	
Kommuner utenfor Asker	
Kommuneplan - Sikringssoner	







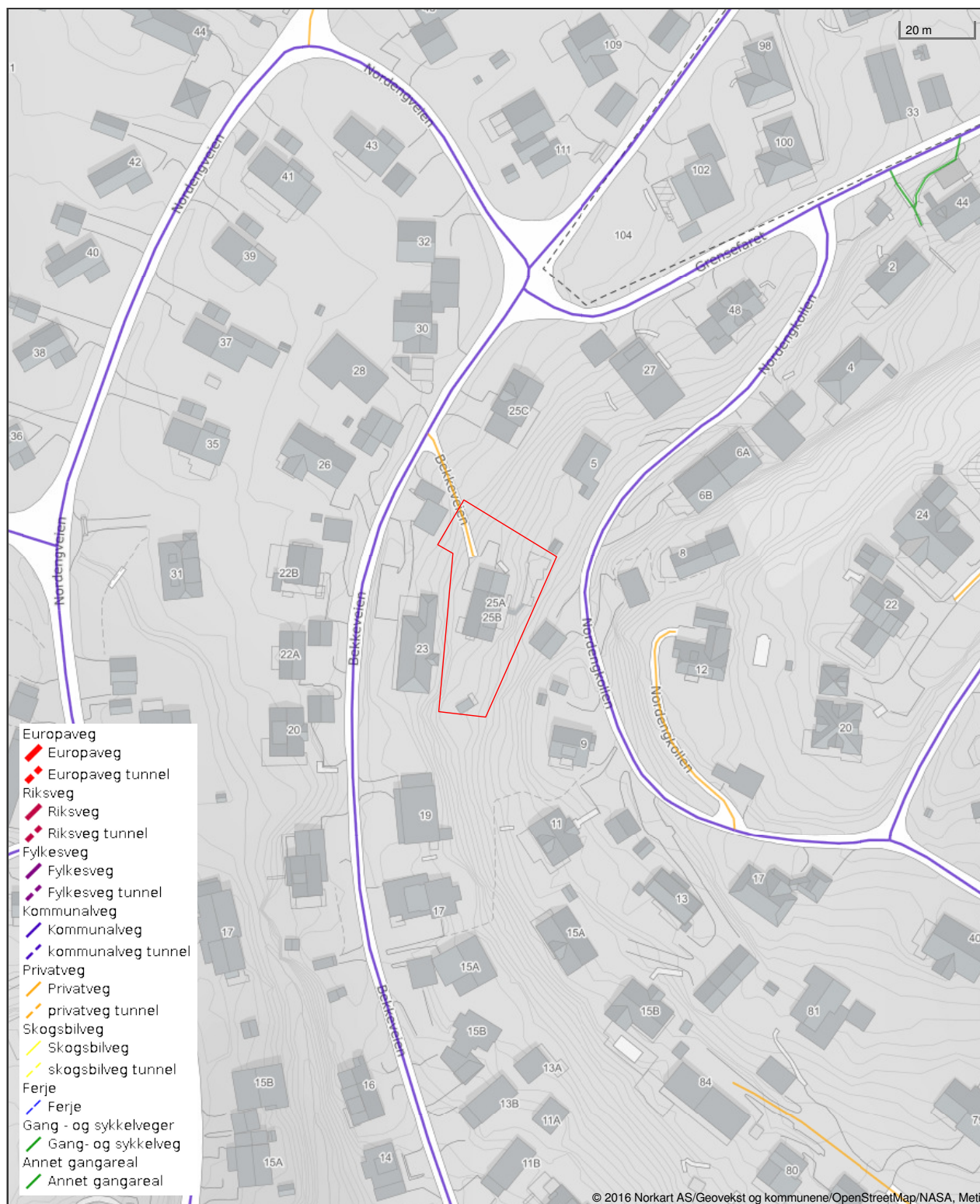
Oversiktskart for eiendom 3203 - 38/32//



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



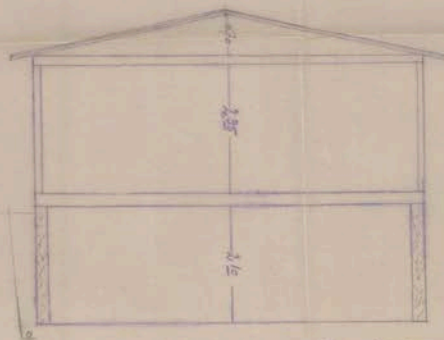
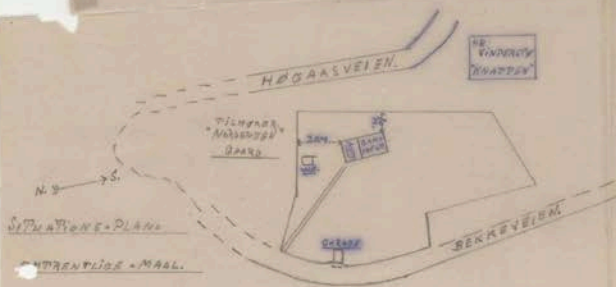
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 38/32//



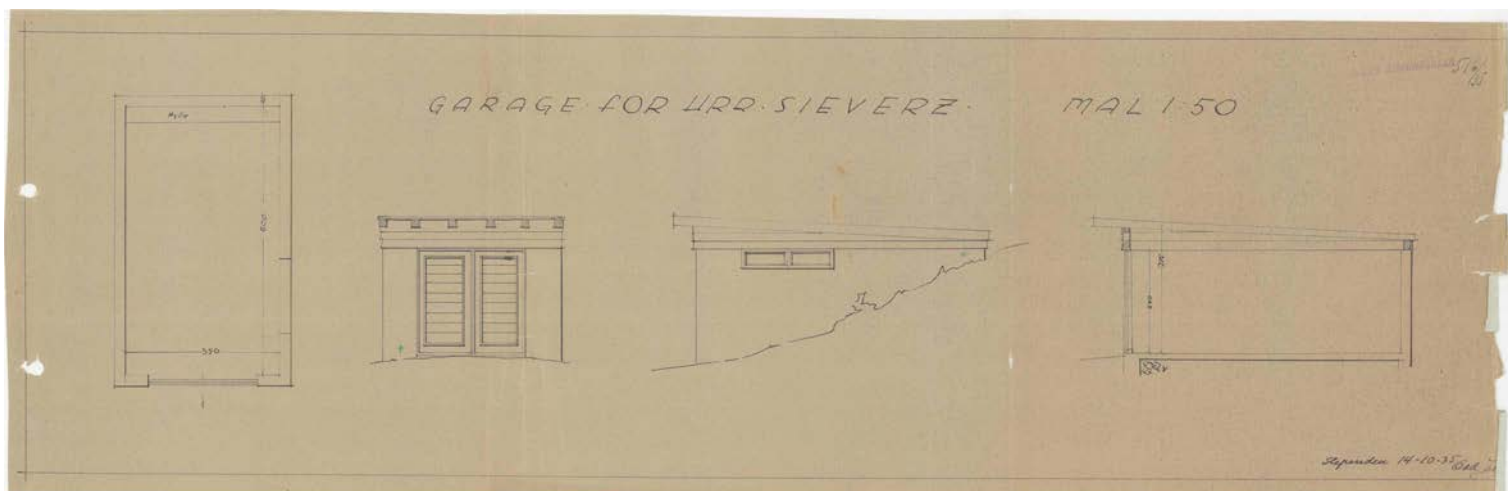
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

227/34

A. BALLING SIEVERS.-BILLINGSTAD
-VILLO-SHOGSTUEN-



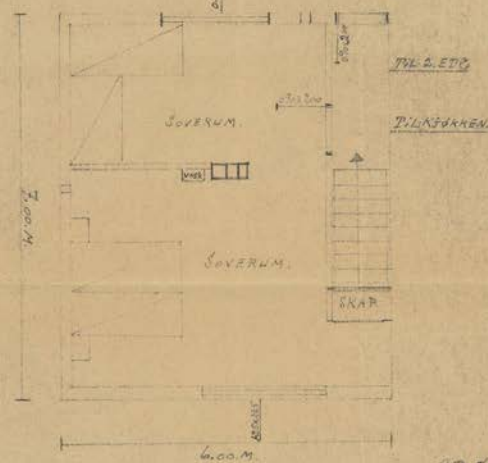
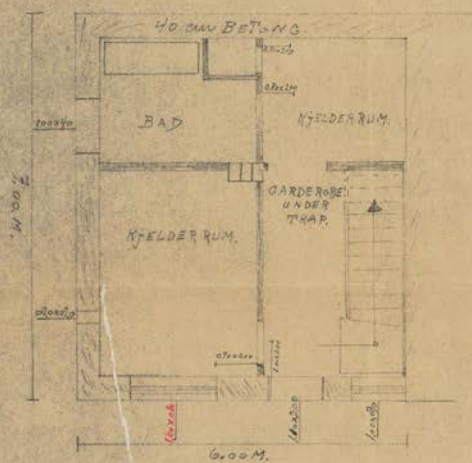
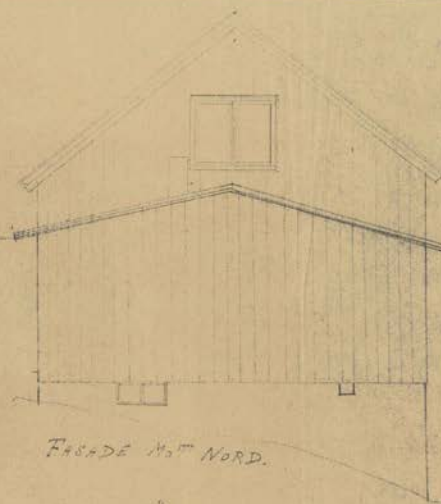
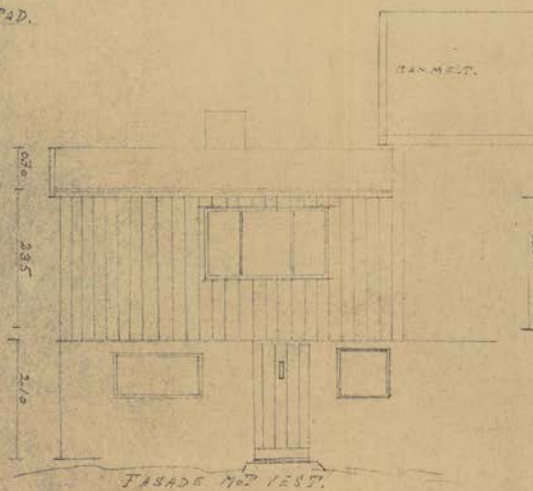
Brund/Nate-Bebyggelse-Ettersk-Bilbygg-Et-Ferdige Sommeren -1939.



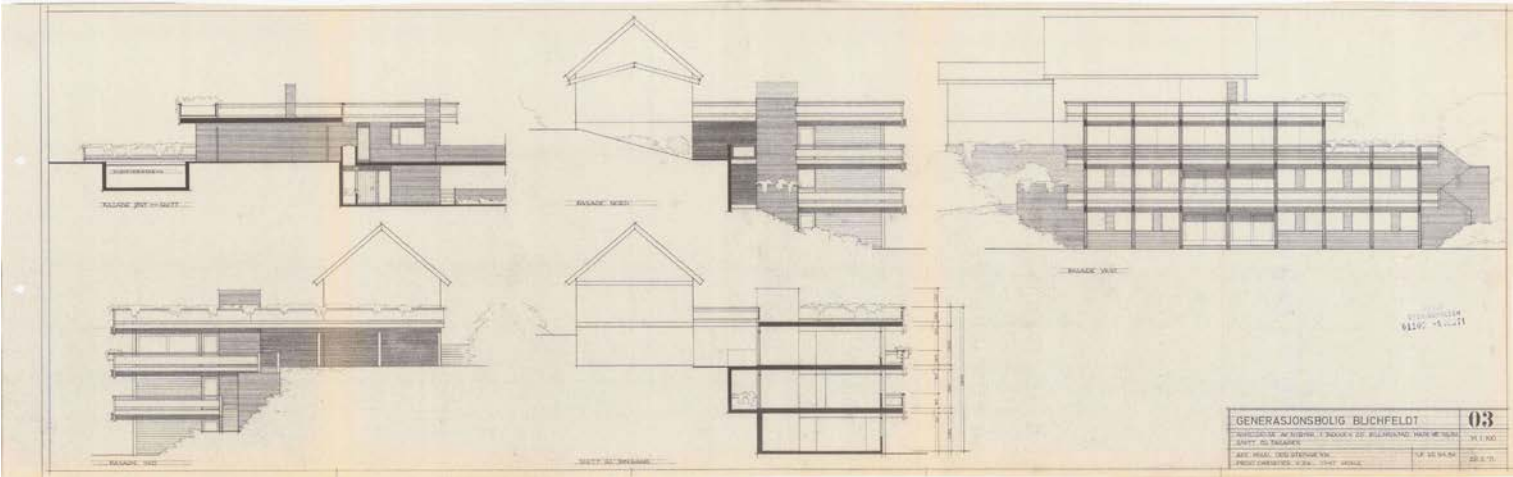
HERR SIEVERS, BILLINGSØTAD.

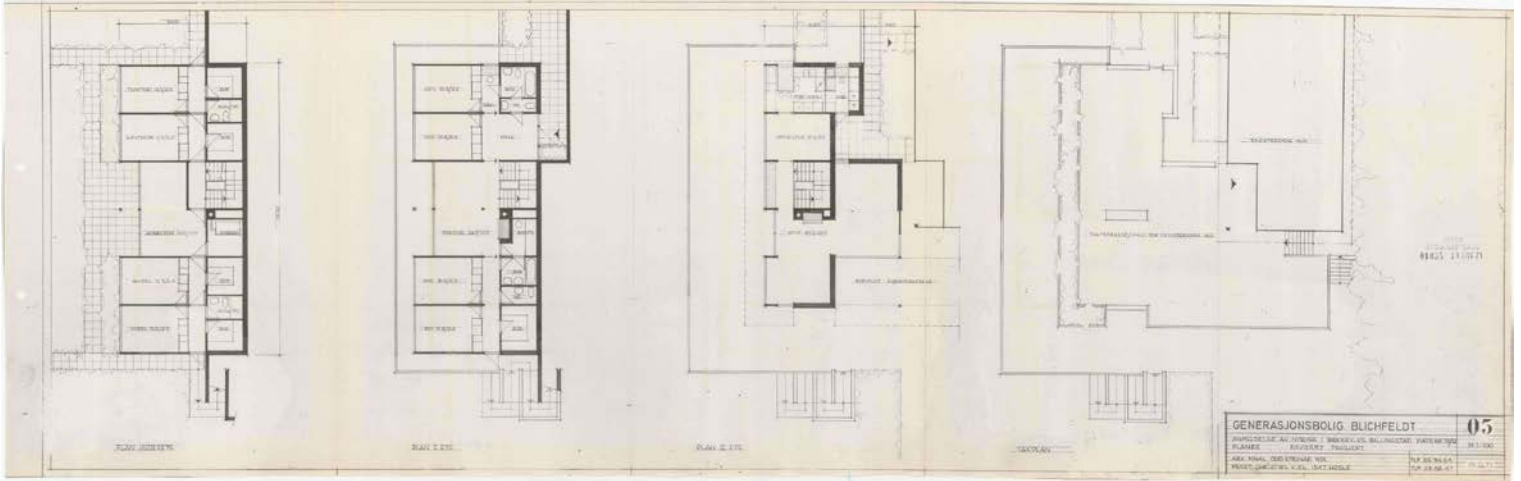
TILBYGG - MAAL-1/50.

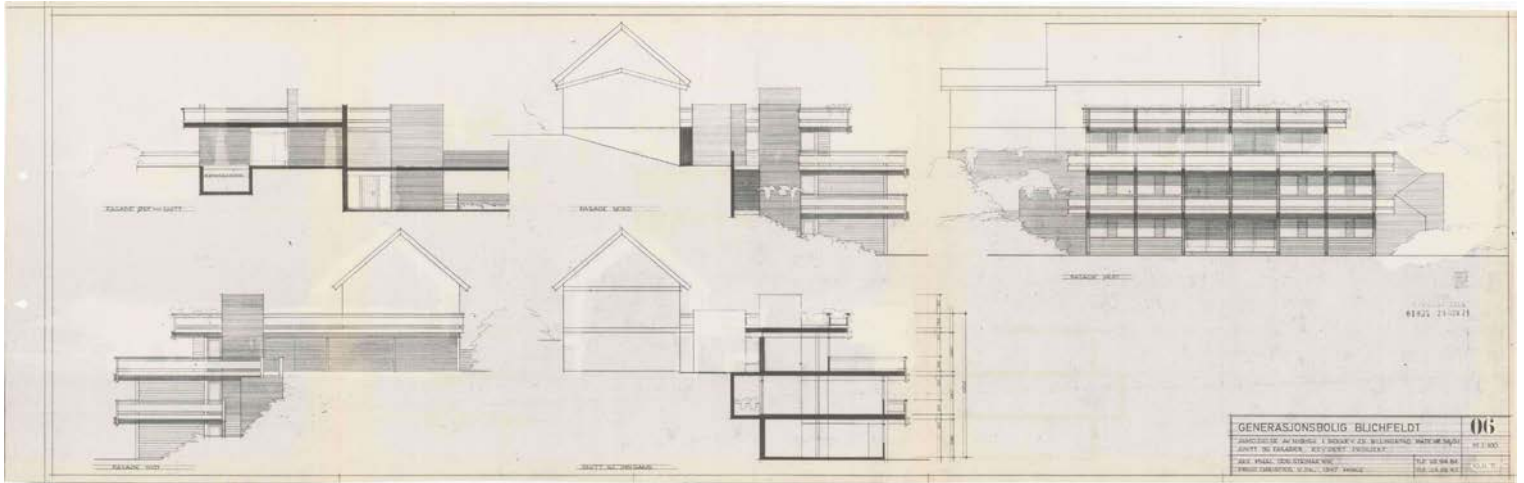
227/39

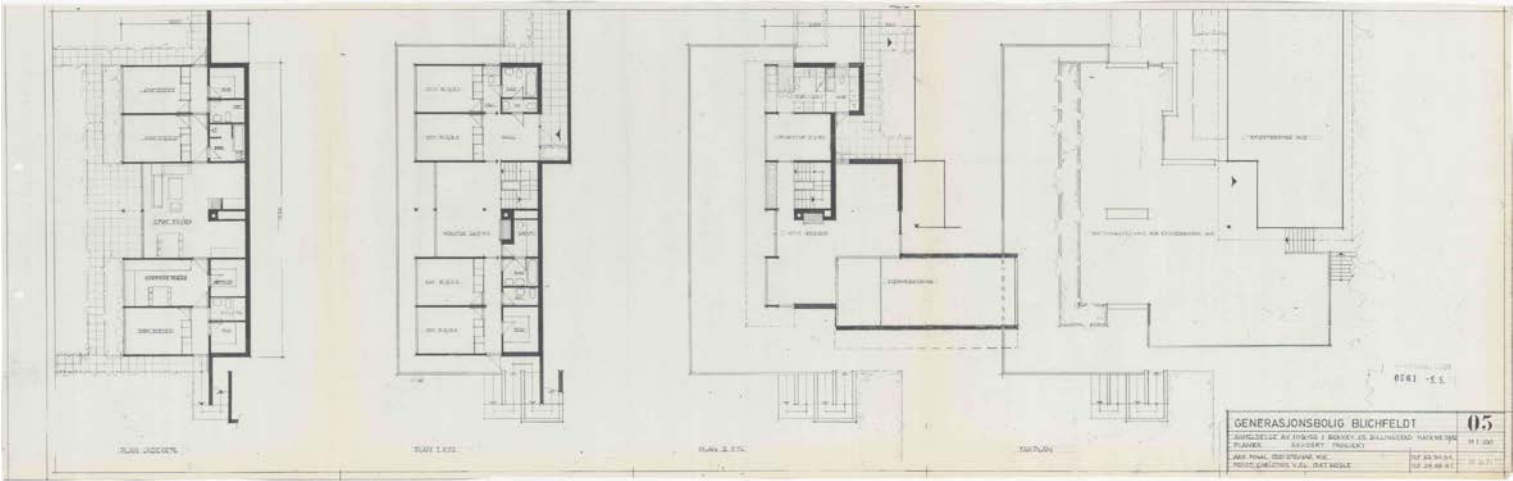


H. O. LUND.
Billingsøtad 22/4-39.





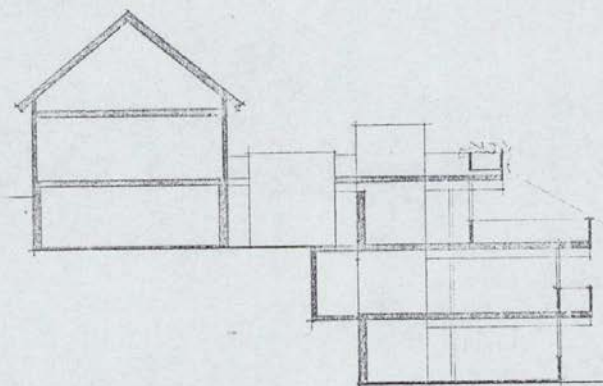




GENERASJONSBOLIG Blichfeldt

ANNEDELSE AV NYBYGG I BEKKEV. 25. BILLINGSTAD. MATR. N° 38/52
 TERENGSNITT M/HUS OG VEI

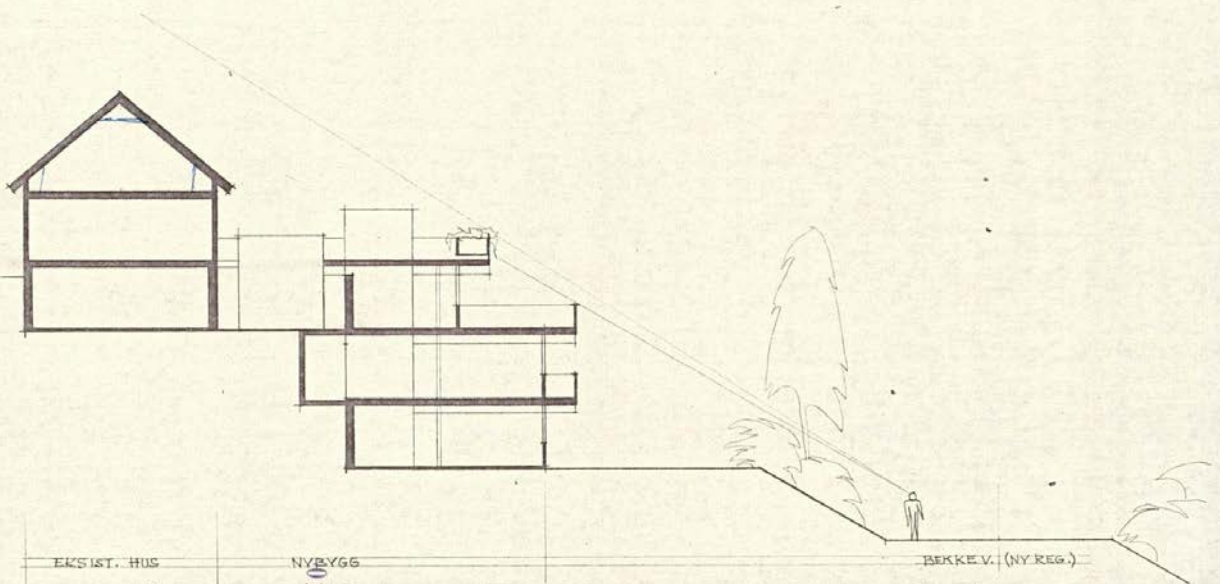
ARK. NVAL. ODD STENAR. WIK
 TROSST. CHHISTES V. 5 B 1347 40816



ERST. HUS NYBYGG

0561 - 5.5.75

BEKKEV. (NY REG.)



ASVER
BYGNINGSÆSEN
NYBYGG
01832 23 NOV 71

GENERASJONSBOLIG BLICHFELDT

07

ANNEDELSE AV NYBYGG I BEKKEV. 25. BILLINGSTAD MATR. NR. 58/52
TERENGSNITT M/HUS OG VEI
M 1:200
10.11.71.
ARK. UNAL. ODD STEINAR WIK
TIF. 55.94.84.
FROST CHRISTIES V. 5 B. 1347 HOSLE
TIF. 24.88.47.

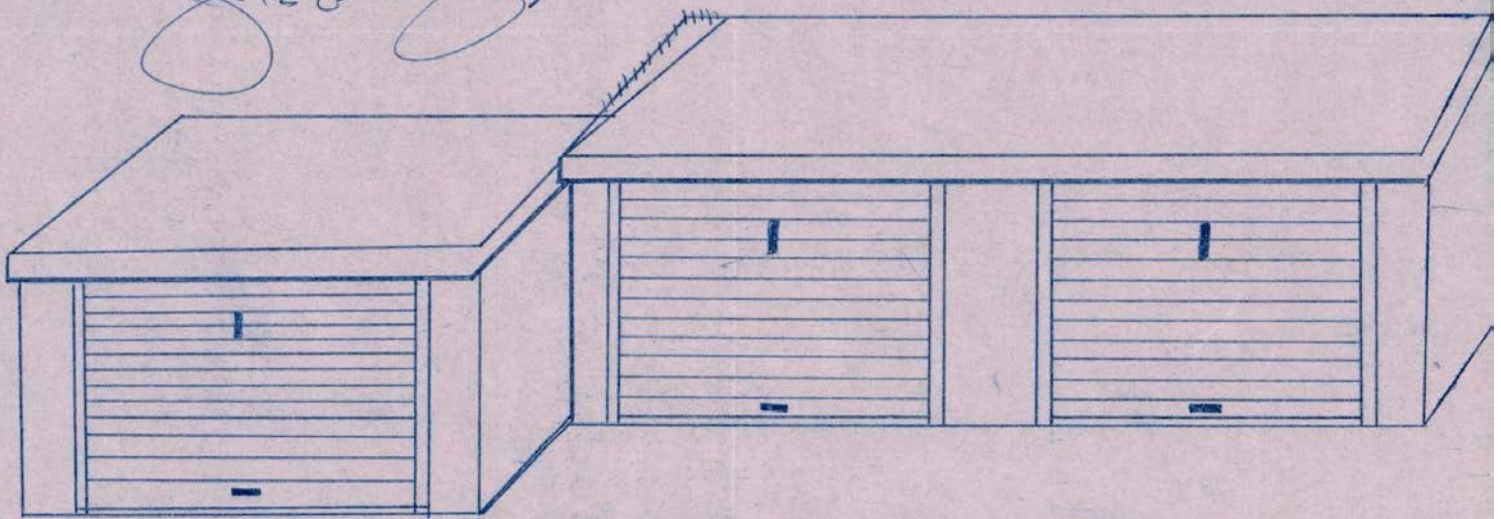
Dør:

H.-2,00 m.

B.-2,75 m.

ASKER
BYGNINGSVESEN
00123 27.1.57

Billingstad 20/1-67
J. & O. Christensen

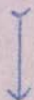


Ynnvi. mál

lengde : 5,50 m.

breidd : 3,46 m.

hóide : 2,30 m.



Staður en den nævernde
garði.

Se to ovennevnte garðir skal ríngar í betong
í 22 cm. tykkleik. Í fríttíð dykk.

Ynnvi. mál

lengde : 6,00 m.

breidd : 3,50 m.

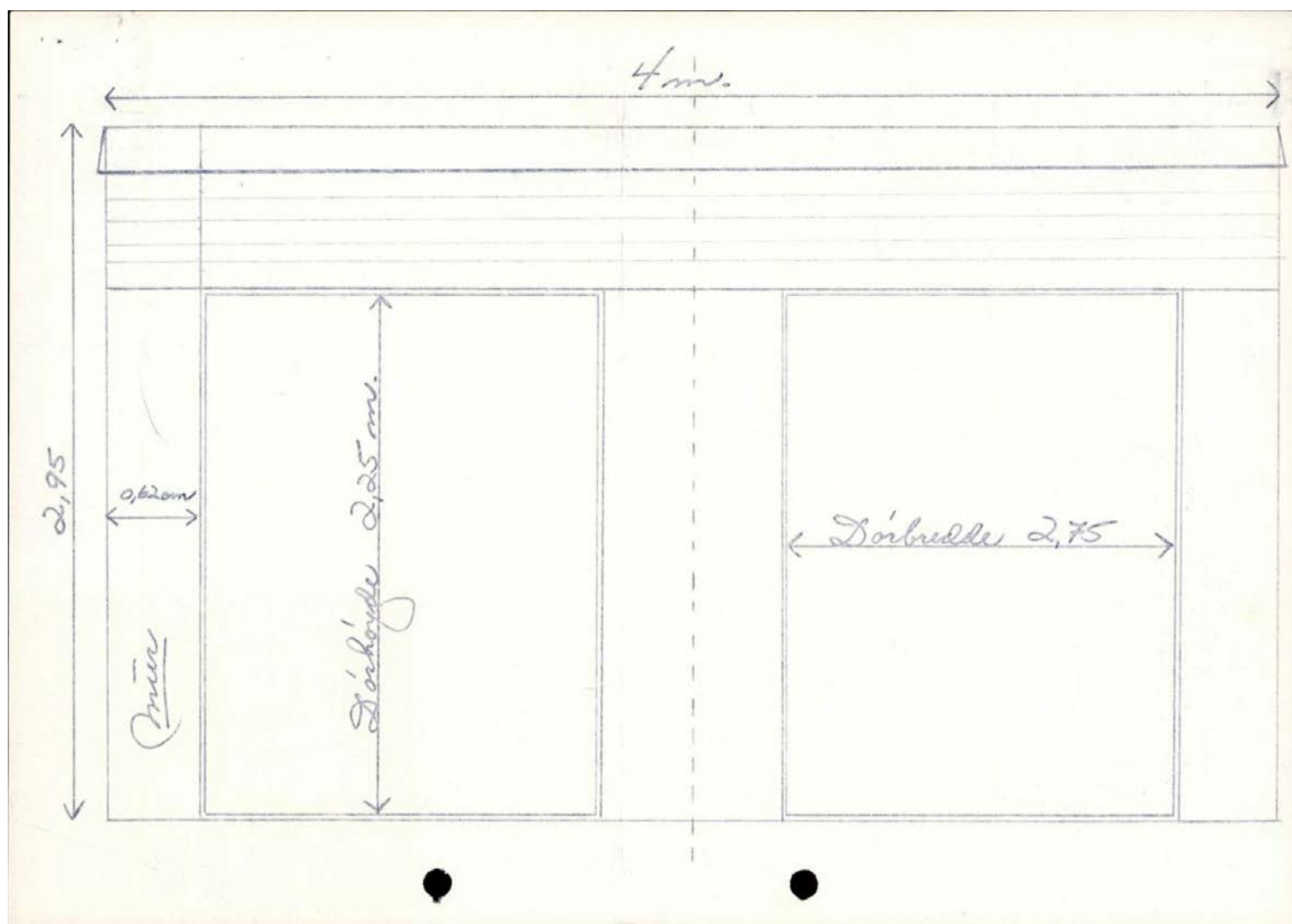
hóide : 2,30 m.

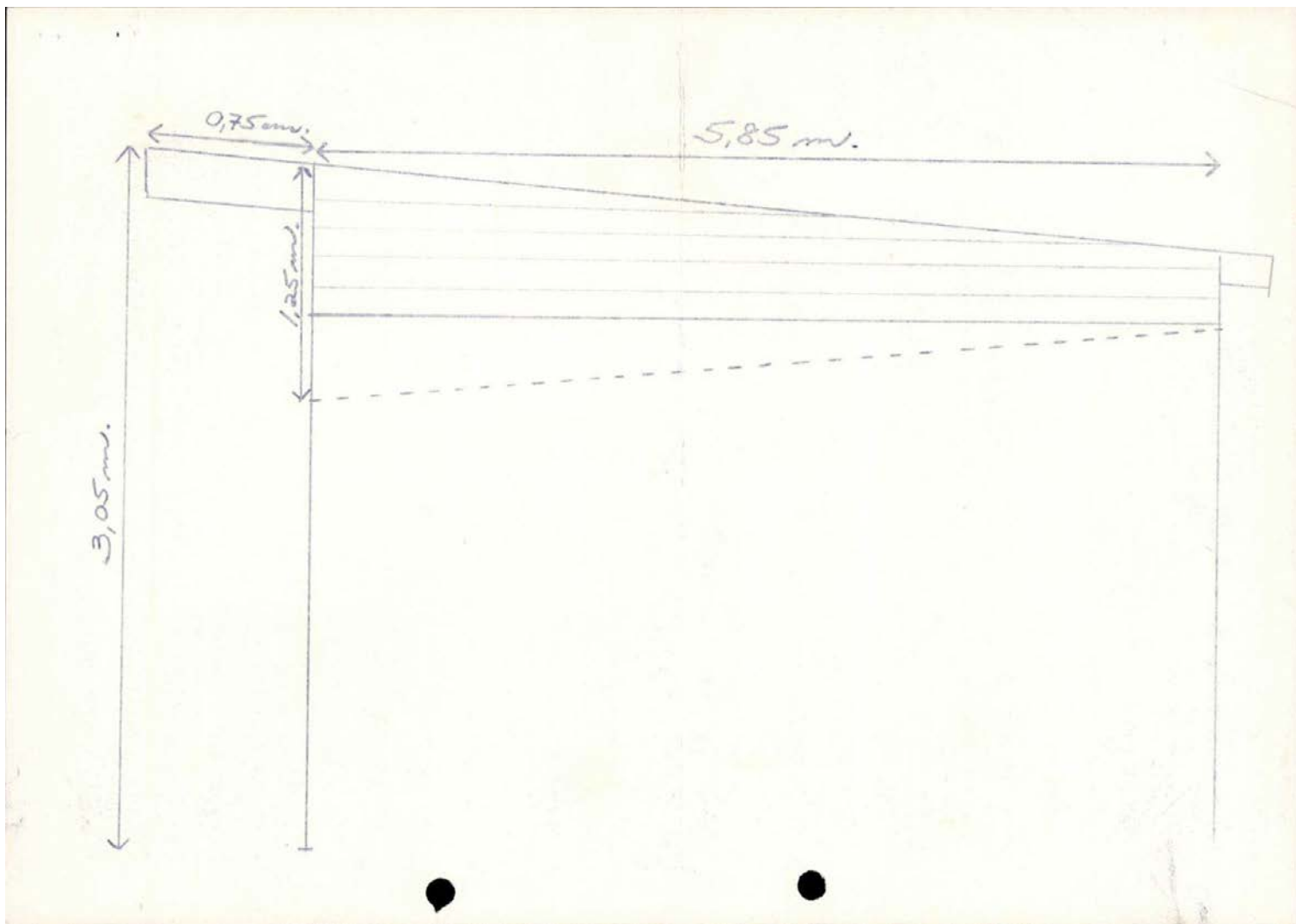
St H. 2,00 x B. 2,75 m.

Billingstad 20/11-67

J. d. Sten

ÅSNER
BYGNINGSSEN
00123 27.1.57





M = <i>W</i>	<i>Gen 3P - Br 22 - Halle</i>
Dates: <i>in</i>	<i>Germany - France</i>
HARALD PERLSSON M.N.I.E.	<i>Br 22</i>
Prof. Dept. of <i>gt</i> 29, NW550165	<i>913 - H</i>

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 32, Seksjonsnummer 1 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

23.01.2026 kl. 10.21

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

23.01.2026 kl. 10.20

Adresse(r) :

Gateadresse: **Bekkeveien 25 A**

Gatenr: **1147**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1396 BILLINGSTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1525656-1/200 05.06.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 9 300 000

Omsetningstype: Fritt salg

AASGAARD MARIE

FØDT: 06.06.1992 IDEELL: 1/2

KROKENGEN JO LAVRANS

FØDT: 10.08.1989 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

990810-1/100

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3203 GNR: 38 BNR: 774 IDEELL: 95/189

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 servitutten eldre enn festekontrakten.

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

Heftelser i eiendomsrett:

1919/910486-1/100 13.01.1919 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 38 BNR: 32

1947/2246-1/100 06.05.1947 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.01.2026 10:21 - Sist oppdatert 23.01.2026 10:20

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

Side 1 av 2

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 38 BNR: 32

1980/9750-1/100 12.05.1980 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 38 BNR: 32

2004/20277-2/100 14.07.2004 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 38 BNR: 32

2024/2048869-1/200 04.10.2024 **PANTEDOKUMENT**
10:41
Beløp: NOK 9 300 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/152679-1/200 24.10.2005 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 190/252

2020/1706424-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 38 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 1

2024/74850-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 38 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Utfylles i
3 eksemplarer.

DAGBOKFØRT

12.MAI 80 09750

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. ...38..... bnr. ...32..... i
Asker kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir
å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker
vannverks samtykke.

Jeg forplikter meg til i fellesskap med de andre eiere å
reparere og vedlikeholde de felles spillvann- og vann-
ledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett
til å ha liggende de felles spillvann- og vannledninger på
sine eiendommer, og de har gitt hverandre tillatelse til all
nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

..Billingstad... den 6. mai..... 1980..

Gr.nr. 38

Br.nr. 32

Gr.nr.

Br.nr.

Eier

Eier

Gr.nr.

Br.nr.

Gr.nr.

Br.nr.

Eier

Eier



ett kopi bekrefte

Erik Sunne
Statsautorisert eiendomsmegler

ERKLÆRING

Det er avtalt mellom eier av eiendommen gnr. 38, bnr. 32 i Asker kommune (Bekkeveien 25) og eiere av eiendommen gnr. 38, bnr. 773 i Asker kommune (Bekkeveien 23), at eiendommen gnr. 38, bnr. 774 i Asker kommune er fellesareal.

Eiendommen gnr. 38, bnr. 32 i Asker kommune (Bekkeveien 25) disponerer garasje nummerert med romertall I og romertall II (vedlegg 1).

Eiendommen gnr. 38, bnr. 773 i Asker kommune (Bekkeveien 23) disponerer garasje nummerert med romertall III (vedlegg 1).

Eiendommen gnr. 38, bnr. 32 i Asker kommune (Bekkeveien 25) skal stå for vedlikeholdskostnader og driftskostnader på garasje merket med romertall I (vedlegg 1).

På garasjeplass merket med romertall II og romertall III (vedlegg 1), skal vedlikeholdskostnader og driftskostnader deles likt mellom eiendommen gnr. 38, bnr. 32 i Asker kommune (Bekkeveien 25) og eiendommen gnr. 38, bnr. 773 i Asker kommune (Bekkeveien 23).

Eiendommen gnr. 38, bnr. 32 i Asker kommune (Bekkeveien 25) skal deponere snø/løv etc. som merket på vedlegg 2.

Eiendommen gnr. 38, bnr. 773 i Asker kommune (Bekkeveien 23) skal deponere snø/løv etc. som merket på vedlegg 3.

Eiendommen gnr. 38, bnr. 32 i Asker kommune (Bekkeveien 25) skal ha eierbrøk 2/3 av gnr.38, bnr.774 i Asker kommune (fellesareal).

Eiendommen gnr. 38, bnr. 773 i Asker kommune (Bekkeveien 23) skal ha eierbrøk 1/3 av gnr. 38, bnr.774 i Asker kommune (fellesareal).

Eiendommen gnr. 38, bnr. 32 i Asker kommune (Bleikerveien 25) skal ha eksklusiv disposisjonsrett og bruksrett til adkomstvei og gangvei som er avmerket på vedlegg 4.

Avtalen gjelder for nåværende eier samt fremtidig(e) eier(e) av alle eiendommene.

Denne avtalen blir å tinglyse på
Eiendommen gnr. 38, bnr. 32 i Asker kommune (Bekkeveien 25)
Eiendommen gnr. 38, bnr. 773 i Asker kommune (Bekkeveien 23)
Eiendommen gnr. 38, bnr. 774 i Asker kommune (fellesareal)



Doknr: 20277 Tinglyst: 14.07.2004 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted, dato: 9/7-04

Jens Kristian Blichfeldt

Vi samtykker herved i
tinglysningen av nærværende
dokument.



NOTAR EIENDOM BÆRUM AS

CHRISTIAN PEDERSEN

Erik Sunne
Statsautorisert eiendomsmegler



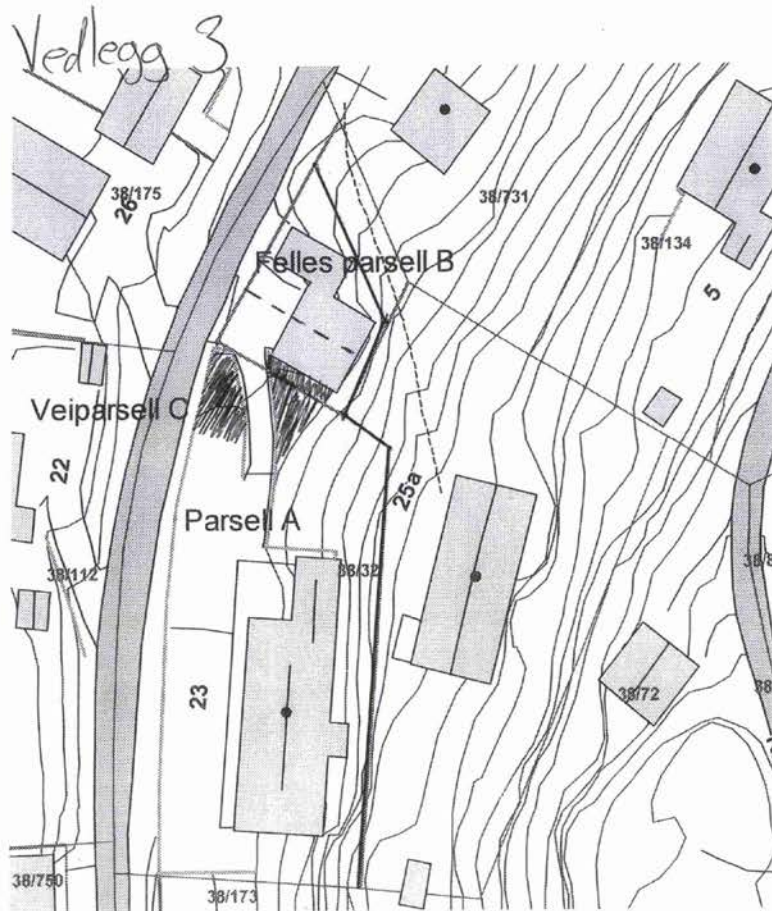
Rett kopi bekreftes


Erik Sunne
Statsautorisert eiendomsmegler



Rett kopi bekreftes

Erik Sunne
Statistisk eiendomsmegler



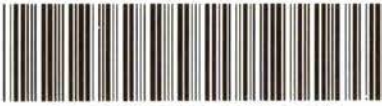
Reit kopi bekreftes

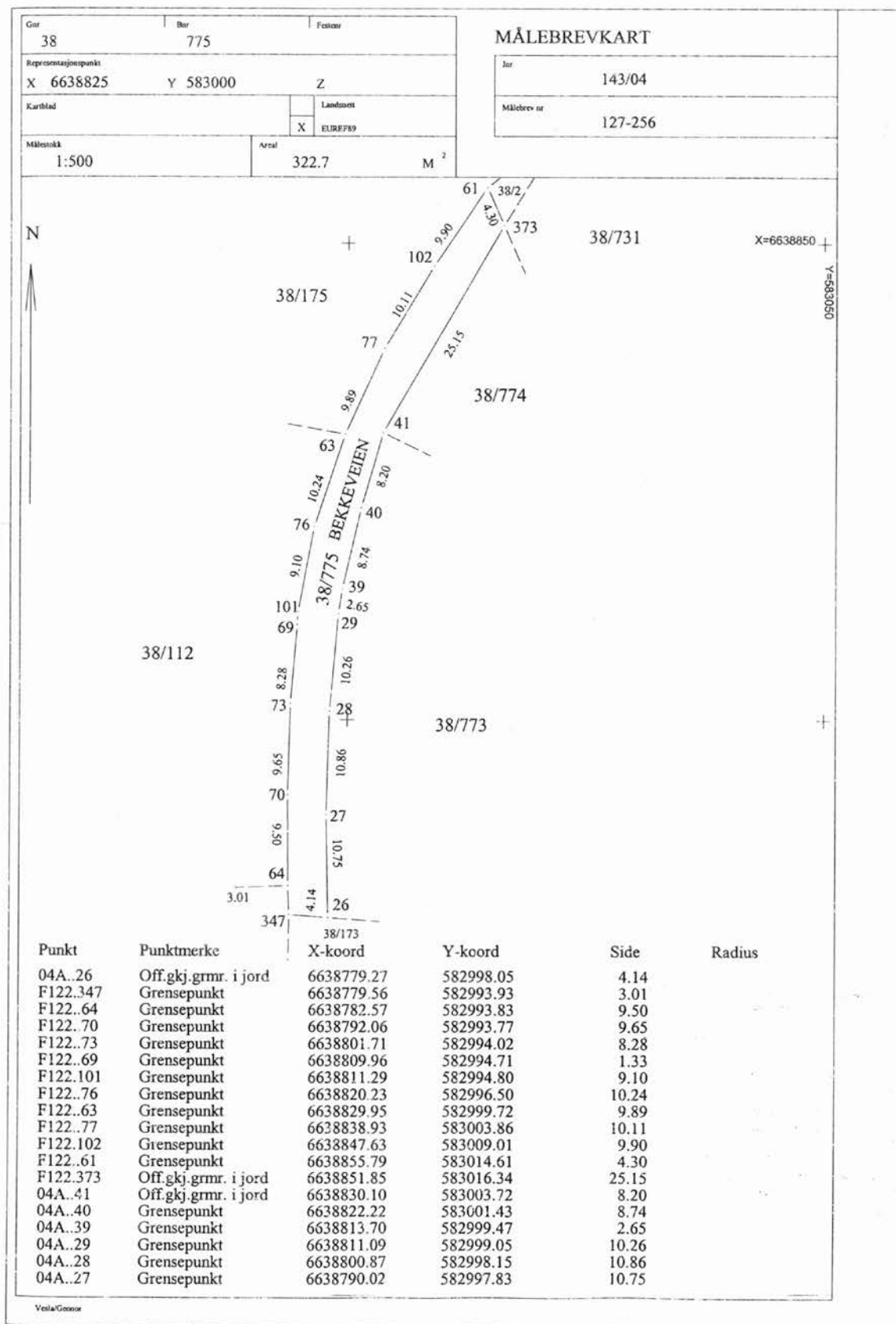
Erik Sunne
Statsautorisert eiendomsmegler



Rett kopi bekreftes

Erik Sunne
Statsautorisert eiendomsmegler

Kommune ASKER		MÅLEBREV J.nr. 143/04 Målebrev nr. 127-256 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																	
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">Eiendom</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Gnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Bnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">38</td> <td style="text-align: center;">775</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal (m²)</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">322.7</td> </tr> </table>		Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.		38	775			Bruksnavn/adresse			Areal (m ²)	322.7			Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.	
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.																
	38	775																	
	Bruksnavn/adresse																		
Areal (m ²)	322.7																		
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning																			
Dato for forretningen		04.06.04																	
Rekvirent		Jens Kristian Blichfeldt																	
Bestyrer		Aage Krovoll																	
Forretning		Kart- og delingsforretning over veigrunn av gnr. 38 bnr. 32.  Doknr: 17102 Tinglyst: 17.06.2004 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																	
Underskrift																			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																
Asker,	08.06.2004	 Håkon Løvli	 Aage Krovoll																
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel																	
		TINGLYST DAGBOKNR: 17102 17 JUNI 2004 STATENS KARTVERK																	
Påtegninger (rettelser o.l.)																			



SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERINGAsker Kommune 0220
974578969
Ref. nr. 0087

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til
Asker kommune,
kart- og oppmålingsavdelingen
Pb. 353
1372 Asker☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner☐ Begjæring om
reseksjonering

DAGBOKNR:

152679

24 OKT. 2005

STATENS KARTVERK

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres kart- og oppmålingsavdelingen for videreekspeidering til rekvisitt.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0220	Asker	38	32		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
150154	Gunnar Ekere		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)
1	B	190	GB	11				21				31			
2	B	62	GB	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 252				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				252				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.Doknr: 152679 Tinglyst: 24.10.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Gunnar Ekere

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

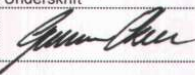
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ^{a)}	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
Asker 19/09-05		Gunnar Ekere	

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
- eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Asker kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
38	32			i Asker kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
14.10.05.	Aage Krovick Håkon Løvli		ASKER KOMMUNE KART- OG OPPMÅLINGS- AVDELINGEN	

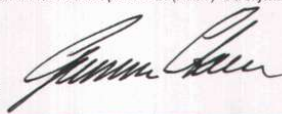
Noter:

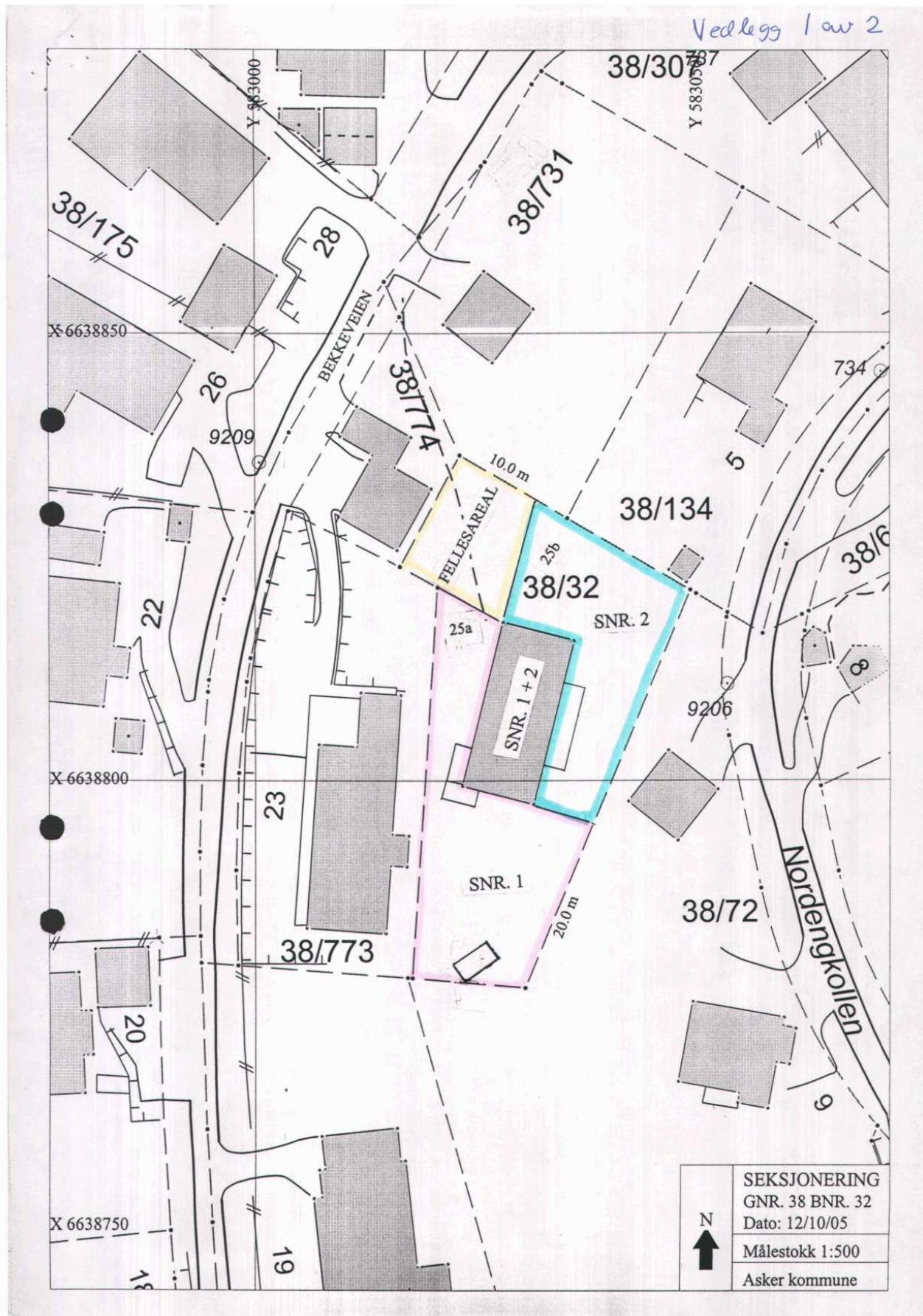
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inntas styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

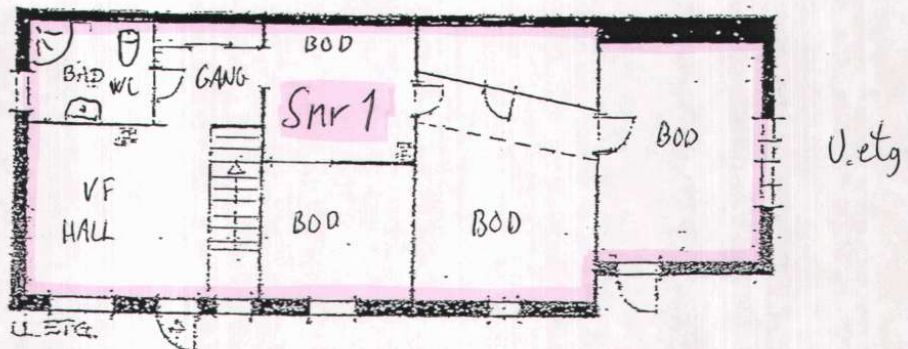
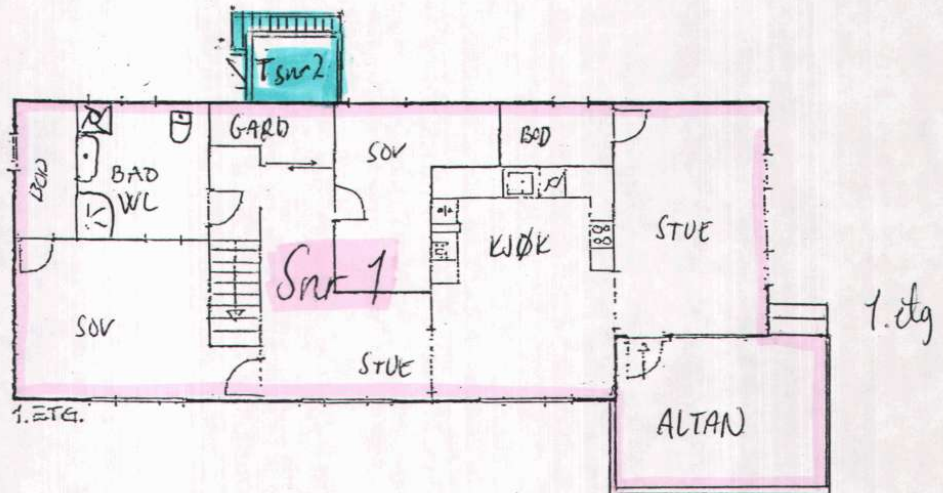
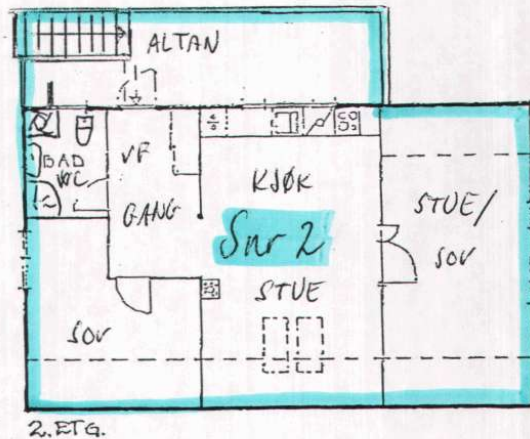
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Gunnar Ekere





Vedlegg 2 av 2



Bekkeveien 25A
Gnr 38 Gnr 32
Asker



80/990246

Den 13. februar 1980 ble gnr. 38 bnr. 168 tillagt gnr. 38 bnr. 32
som fremkommer: Gnr. 38 bnr. 32.

Asker og Bærum herredsskriverembete, 13. februar 1980.

[Handwritten signature]

Kan sm. føyas
ASKER KOMMUNE
Oppmålingsvesenet.

Asker og Bærum herredsskriverembete
Tinglysingsavdelingen
Tinghuset 1301 Sandvika

Jens Kn. Blichfeldt.
Bekkevn. 25, 1362
Ballingstad

SAMMENFØYNINGSATTEST.

Under henvisning til lov om skylddeling av 20. august 1909, nr. 2 § 23 -
attesteres at

gnr. 38 bnr. 32 og gnr. 38 bnr. 168

ligger i samme herred og sokn og grenser umiddelbart til hverandre.

Oppmålingsvesenet, den 19. juni 1979.

Odd Rønneid
Odd Rønneid

Som hjemmelshaver ber jeg om sammenføring av ovennevnte bruk, og ønsker følgende betegnelse for den samlede eiendom: Gnr. 38 bnr. 32

Asker den 19/6 1979.
[Signature]
hjemmelshaver

Herr Jens Kr. Blichfeldt
Bekkevn. 25

1362 BILLINGSTAD

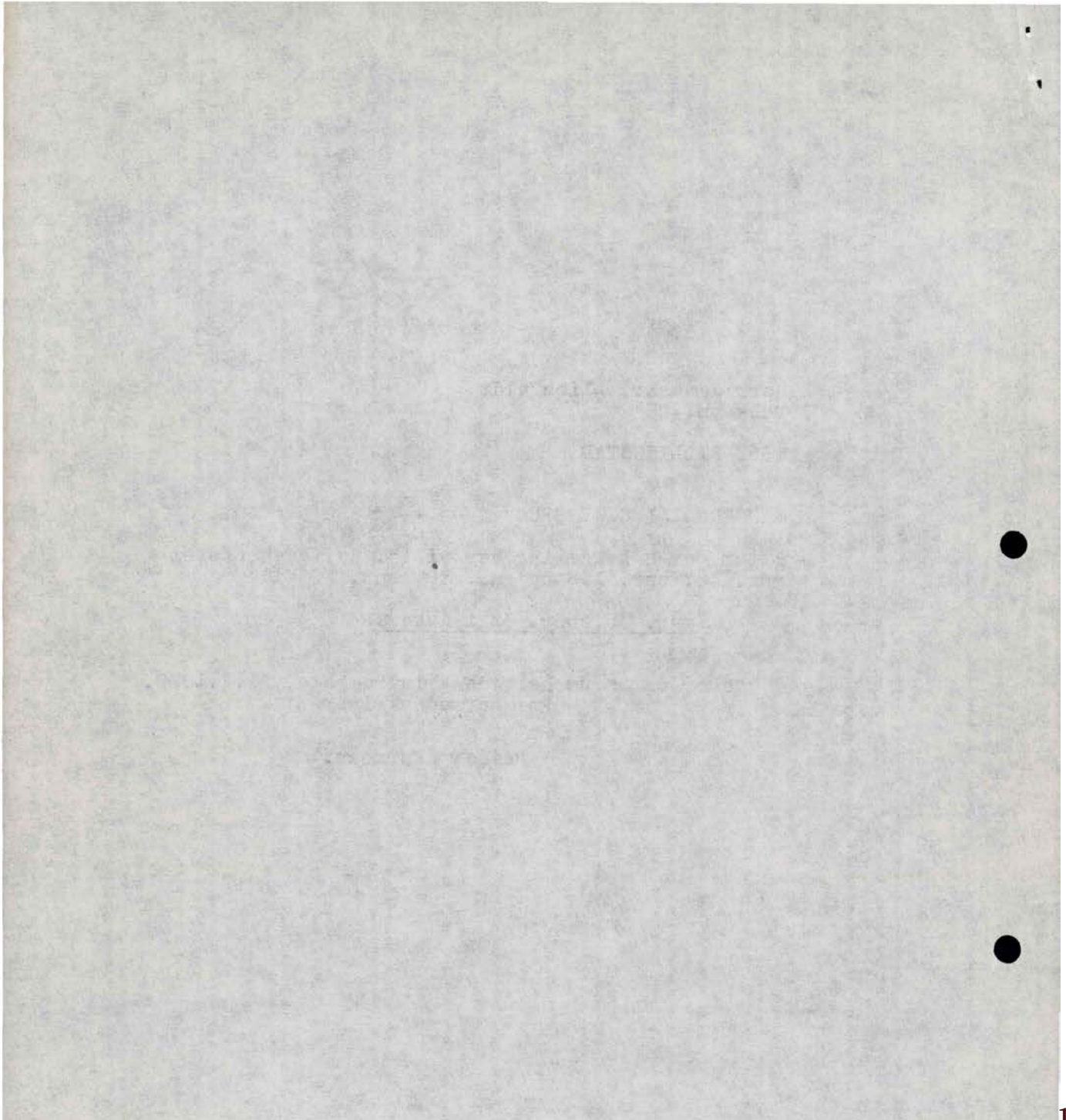
SAMMENFØYNING AV BRUK

Etter Deres begjæring har vi 13. ds. sammenføyet
gnr. 38, bnr. 168 og gnr. 38, bnr. 32 til:

gnr. 38, bnr. 32 i Asker.

Asker og Bærum herredsskriverembete, 22.2.1980.
For herredsskriveren:

Reidar Åkermoen.



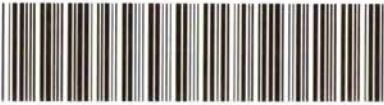
Kommune ASKER		MÅLEBREV		X uten grensejustering med grensejustering
		J.nr. 142/04		
		Målebrev nr. 127-255		
		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	38	774	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	271.7		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

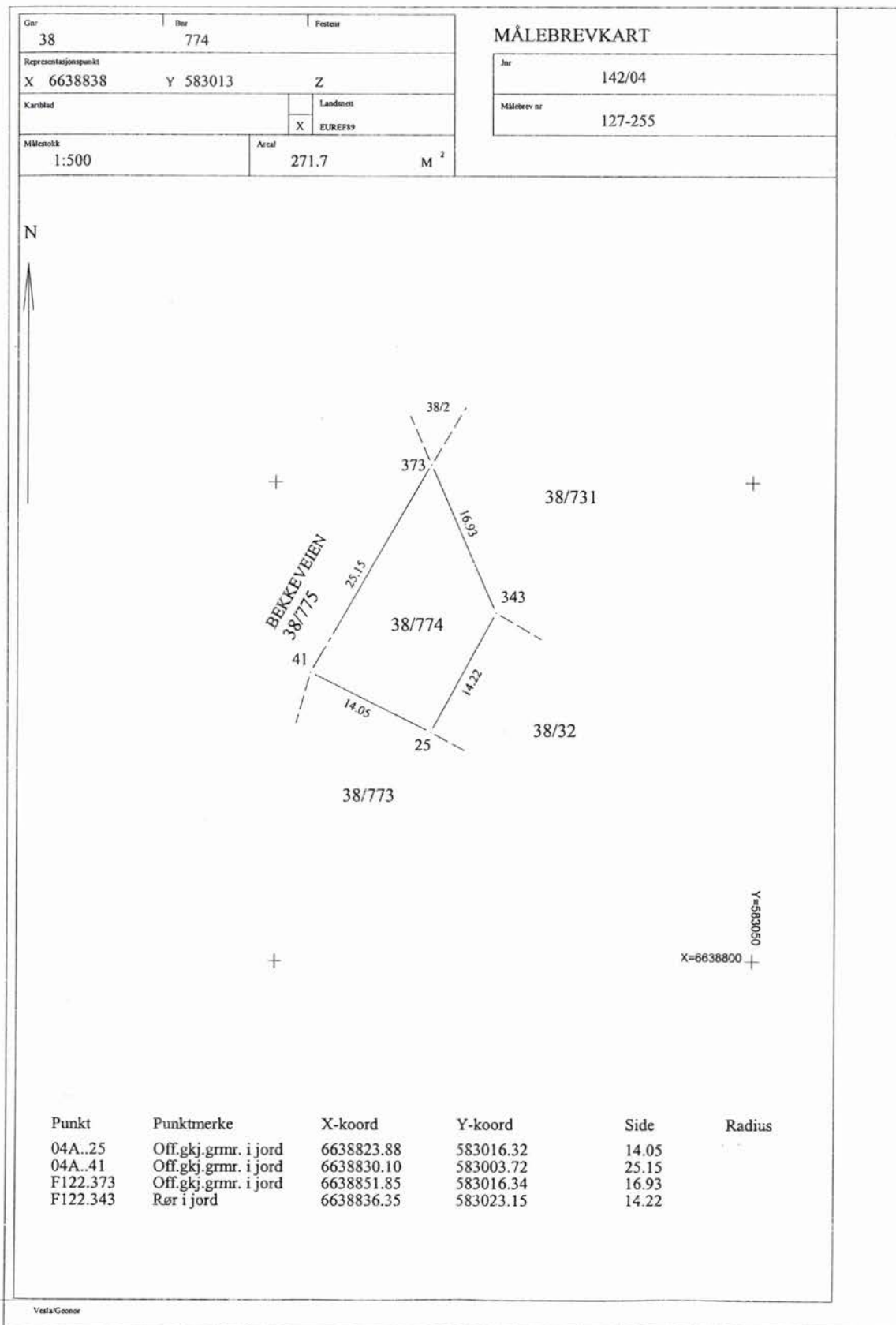
Dato for forretningen	04.06.04
Rekvirent	Jens Kristian Blichfeldt
Bestyrer	Aage Krovoll
Forretning	Kart- og delingsforretning over fellesareal av gnr. 38 bnr. 32.  Doknr: 17100 Tinglyst: 17.06.2004 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Asker,	08.06.2004	 Håkon Løvli	 Aage Krovoll

GAB Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel
	

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesta/Gemnor





Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende 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:

- 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.
- 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.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

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

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

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

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

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

14.3.2 Utnyttelse

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

14.3.3 Høyder

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

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

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

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

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

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

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

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

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

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

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

14.5.1 Boenheter¹

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

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

14.5.2 Utnyttelse

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

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

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

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

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

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

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

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

16.4.1 Næringsformål NA1

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

16.4.2 Næringsformål NA2

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

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

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

16.4.3 Næringsformål NB1

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

16.4.4 Næringsformål NB2

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

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

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

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

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

16.4.7 Næringsformål NE

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

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

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

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

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

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

16.5.2 Byggeformål ATA2

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

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

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

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

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

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

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

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

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

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

17. Grønnstruktur

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

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

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

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

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

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

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

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

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

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

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

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

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

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

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

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

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

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

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

c. Boenheter

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

d. Uteoppholdsareal

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

e. Parkering

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

f. Høyder

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

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

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

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

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

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

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

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

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

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

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

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

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

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

22. Hensynsone infrastruktur

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

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

23. Båndleggingssoner

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

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

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

23.2.1 Generelt

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

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

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

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

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

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

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

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

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

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

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bekkeveien 25A
1396 BILLINGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre