



aktiv.

Torsrudstubben 8, 3430 SPIKKESTAD

Enderekkehus med solrike og usjenerte uteplasser. Barnevennlig og rolig i blindvei med kort vei til Spikkestad sentrum



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 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 3 076 390,-
Selger: Cathrine Nicolaisen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 88/92 kvm
Tomtstr.: 6361 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 283, bnr. 74
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1110260032

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Torsrudstubben 8 - et enderekkehus med attraktiv beliggenhet i et rolig, barnevennlig og markanært boligområde på Spikkestad. Eiendommen ligger fint til med kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikker i Spikkestad sentrum, samt kun en kort kjøretur til Røyken med et bredere servicetilbud. Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, og Kjekstad Golfbane ligger bare en kort kjøretur unna. Det er kort avstand til buss og lokaltog i Spikkestad sentrum.

Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet delvis åpen kjøkken- og stueløsning, tre soverom, bad og separat toalettrom. Det må påregnes modernisering, noe som gir kjøper god mulighet til å sette sitt eget preg og skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	64
Budskjema	177

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 14 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 kvm Entré, 2 stk soverom, bad, toalettrom, bod, bod (liten)

1. etasje

BRA-i: 44 kvm Stue, kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod på inngangsplanet **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet

håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er

kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige

ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av

romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger

oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne

avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er

framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp

arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for

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

tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på

bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6361 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Beliggenhet

Torsrudstubben 8 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et rolig og usjenert boligområde på Brøholt/Spikkestad, i en blindvei med lite trafikk. Eiendommen ligger solrikt til med kort gangavstand til Spikkestad sentrum, som tilbyr et godt servicetilbud med blant annet dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, apotek, frisør, legesenter, tannlege, spisesteder og øvrige hverdagsfasiliteter. For et utvidet tilbud er det kun en kort kjøretur til Røyken sentrum, hvor man finner et variert utvalg av butikker og tjenester, samt det populære folkehelseanlegget Røykenbadet med badeland, treningssenter, klatreanlegg og helsebygg.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Kjekstadmarka ligger kun få minutter unna med bil, og er kjent for flotte turstier, preparerte skiløyper med lysløype vinterstid og flere idylliske fiskevann. I tillegg ligger Kjekstad Golfklubb med en flott 18-hulls skogsbane og en 9-hulls kortbane i kort avstand fra boligen. Det er også gode bademuligheter i nærområdet, blant annet ved Engersand, Hyggen, Gjerdal og Lahellholmen. Spikkestad har et aktivt idrettsmiljø gjennom ROS IL, som tilbyr flerbrukshall, fotballbaner med kunstgress, friidrettsanlegg, tennisbaner og sandvolleyballbane. For de minste finnes det lekeplass og fotballøkke i nærheten.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til flere skoler og barnehager i området, blant annet Spikkestad barneskole, Spikkestad ungdomsskole, Spikkestad barnehage og Paletten Kanvas-barnehage. Området har trafikksikre skoleveier, og Røyken videregående skole ligger en kort kjøretur unna.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Vestbygda barneskole og Spikkestad ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt med bussholdeplasser i Spikkestadveien, ved Brøholt og Torsrudveien, samt togforbindelse fra Spikkestad stasjon med avganger mot Asker og Oslo flere ganger i timen. Det går også buss til Drammen med hyppige avganger i rushtiden. Med bil tar det omtrent 5 minutter til Røyken sentrum, ca. 15 minutter til Drammen, 20 minutter til Asker, rundt 45 minutter til Oslo og cirka 1 time og 10 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus oppført på grunnmur av betong. (Multimur.) Vegger i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn.

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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.

Innhold

BRA-i

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom

Underetasje: Entré, 2 stk soverom, bad, toalettrom, bod, bod (liten)

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarene er av eldre dato og har derfor begrenset forventet levetid.

Bad:

Badet ligger i underetasjen og er av eldre standard med gulvvarme. Rommet er innredet med servantskap, overskap med speil samt hjørnedusj.

Toalettrom:

Det er separat toalettrom vegg i vegg med badet. Rommet har tapet på veggene og gulvbelegg. Utstyrt med gulvstående WC og veggmontert servant.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Stoppekran er påvist innebygget i skap på bad i underetasje.
- Det er avløpsrør og sluk av plast.
- Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer og luftespalter.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra byggeår.
- Sikringsskap med skrusikringer er plassert i entré.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det anbefales å kontrollere tetting rundt piper og ventilasjonskanaler når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen. Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre nedfall av snø og is, i henhold til gjeldende krav. Manglende snøfangere øker risikoen for personskader og materielle skader på grunn av snøras fra taket. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget. Det bør i det minste installeres et lukket dusjkabinett, men dette bør anses som en midlertidig løsning. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

Utvendig parkering utenfor boenheten.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Eiendommen grenser til området avsatt til felles lekeområder.

Energi

Oppvarming

Ildsted i stuen i 1.etg.

Varmekabler i følgende rom:

Begge soverom i u.etg, gang og bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

76 390 (Omkostninger totalt)

88 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 088 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 091 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 304 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 953 730 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 814 919 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 900

Velforening

Torsrud Vel

Veiavgift privat avstikker: Kostnad for brøyting og strøing siste år ca. kr. 2000,- men kostnaden vil være avhengig av mengde snø og is. Vedlikeholdskostnader på veien kommer ved behov. Ellers er det frivillig medlemskap i Torsrud Vel.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 283, bruksnummer 74, seksjonsnummer 4 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:

3203/283/74/4:

10.10.1985 - Dokumentnr: 409112 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:3203 Gnr:283 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1985 - Dokumentnr: 409116 - Erklæring/avtale

Div. ledninger

Med flere bestemmelser

04.09.2000 - Dokumentnr: 14229 - Jordskifte

Grensegang ved Nedre Buskerud jordkskifterett, sak 44/1996 - 6.00 torsrud.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1985 - Dokumentnr: 409112 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 59105 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:83 Bnr:74 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 190235 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:283 Bnr:74 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.07.1985. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Avtrekk fra kjøkken må føres over tak
2. Noe overflatebehandling av ytterkledning gjenstår

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Overbygget terrasse på sør/vest side er oppført uten søknad til kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.07.1985.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/>

2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf

Delareal 6 362 m2

KPHensynsonenavnH350_3
KPFare Brann-/eksplosjonsfare
Delareal 31 m2
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 6 362 m2
BestemmelseOmrådenavn#9 Nullvekst sør
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 6 331 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 062762750013
Navn Torsrudfeltet
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.05.1985
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8103/062762750013_Bestemmelser.pdf
Delareal 6 339 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK 4
Delareal 19 m2
Formål Kjørevei
Delareal 3 m2
Formål Jord- og skogbruk
Feltnavn J 2

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta

kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 60 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

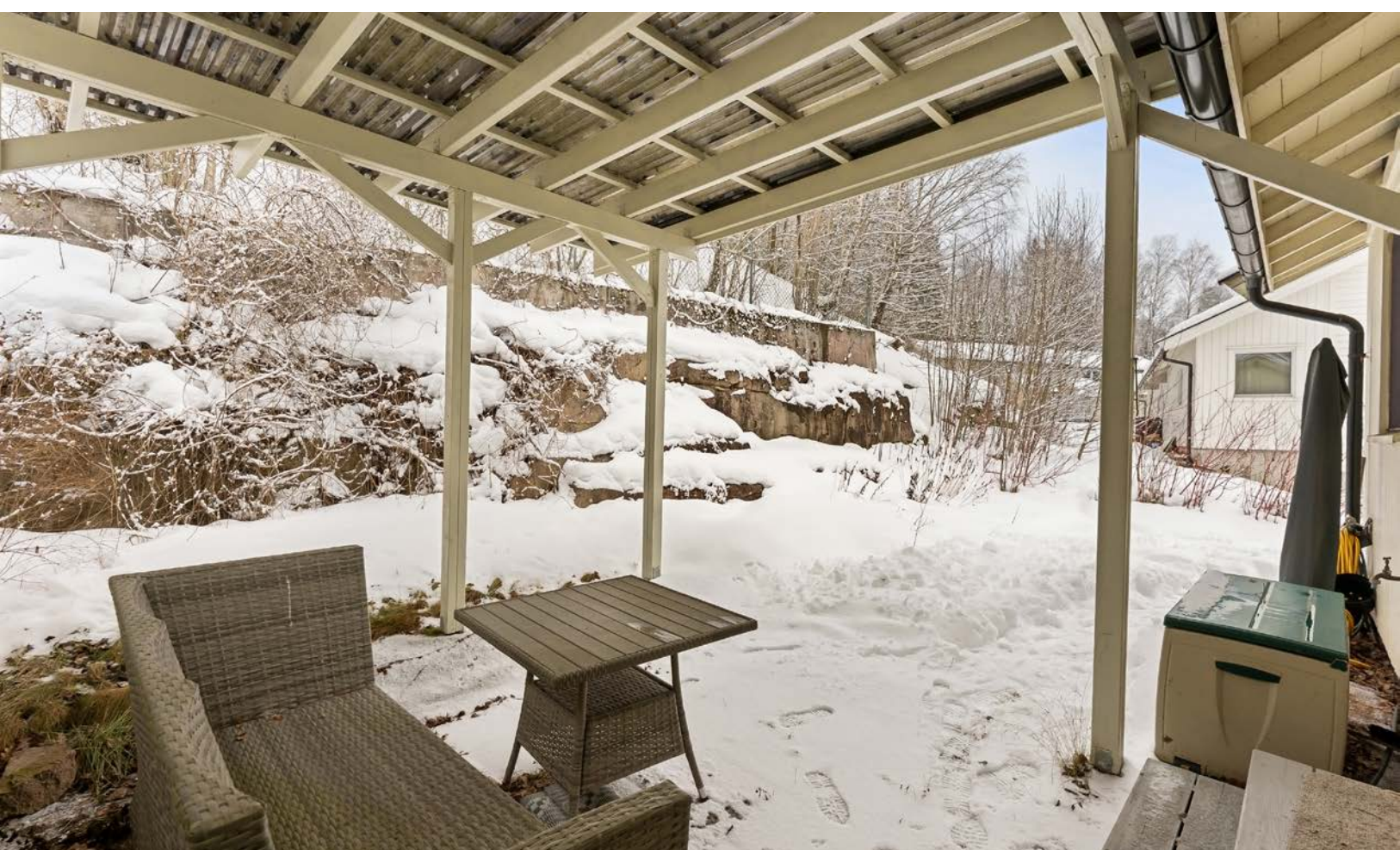
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

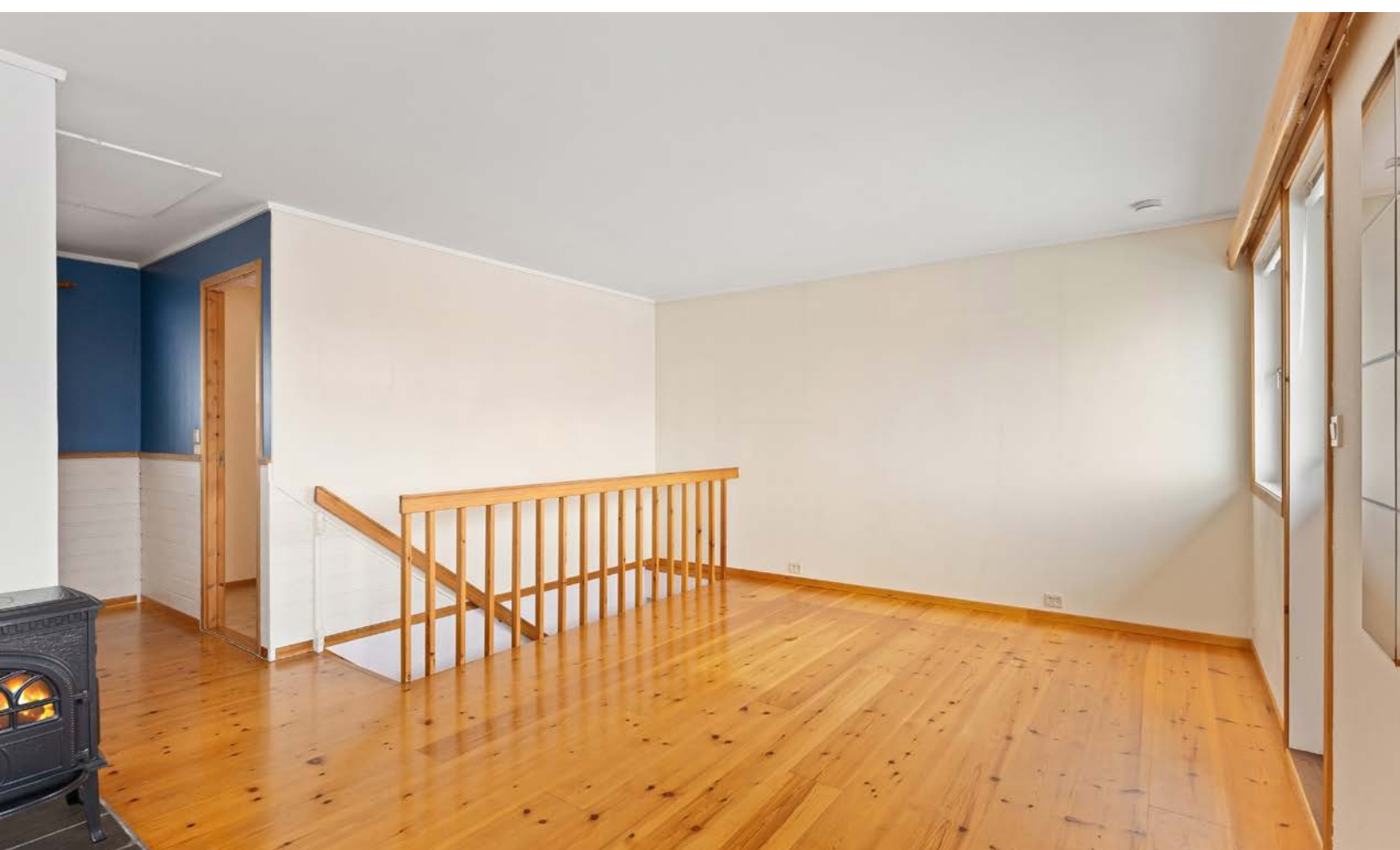
13.03.2026

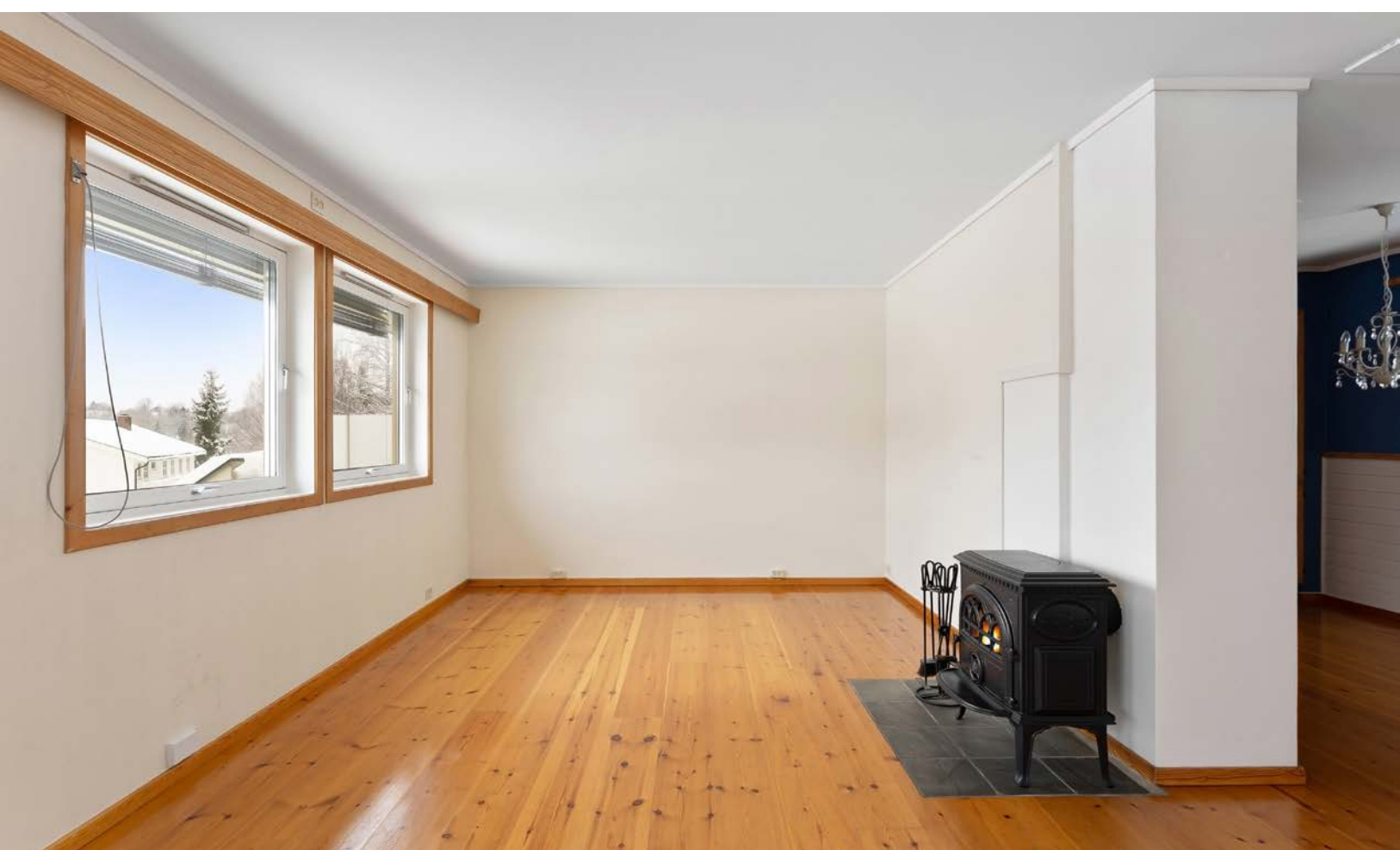








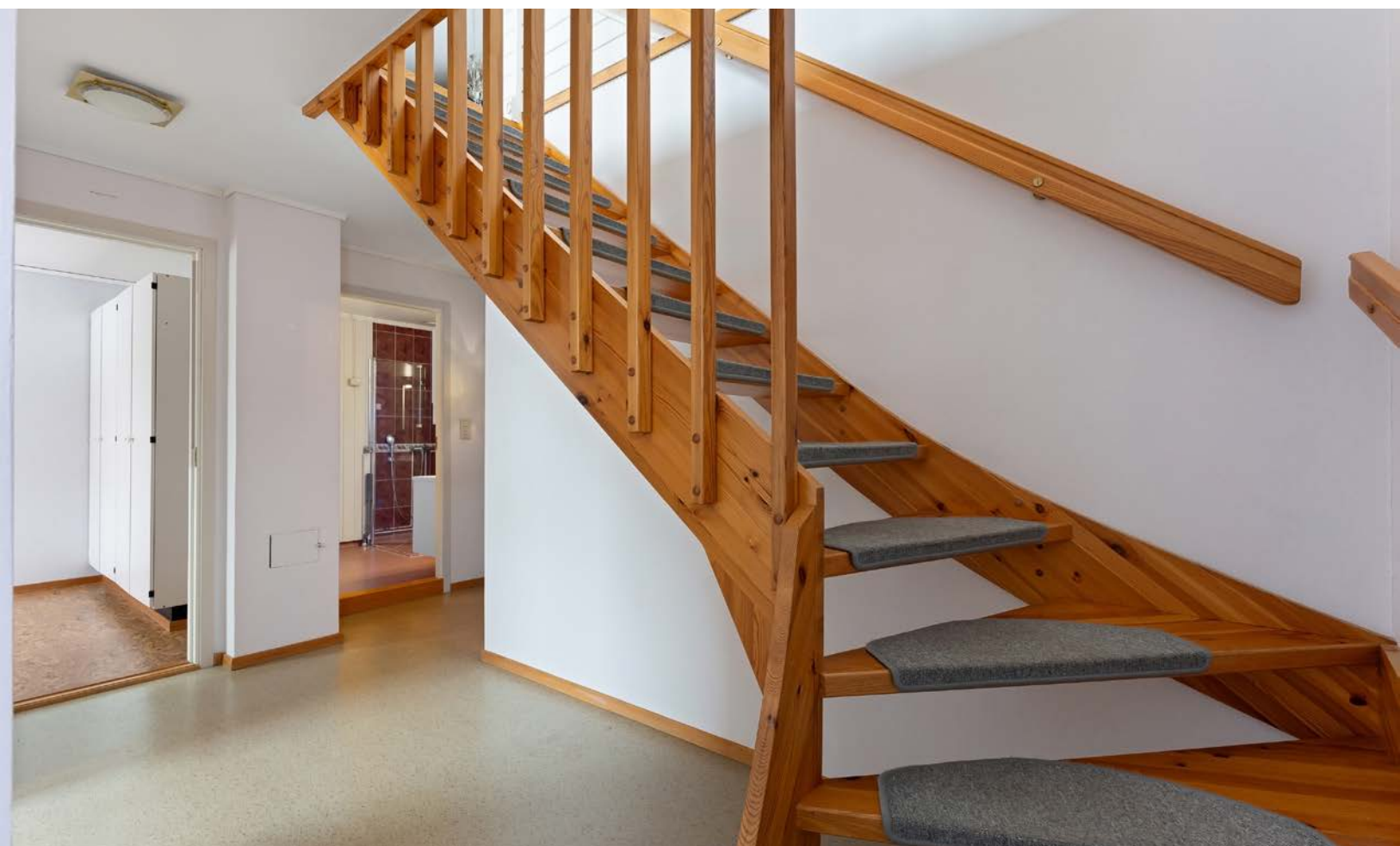






















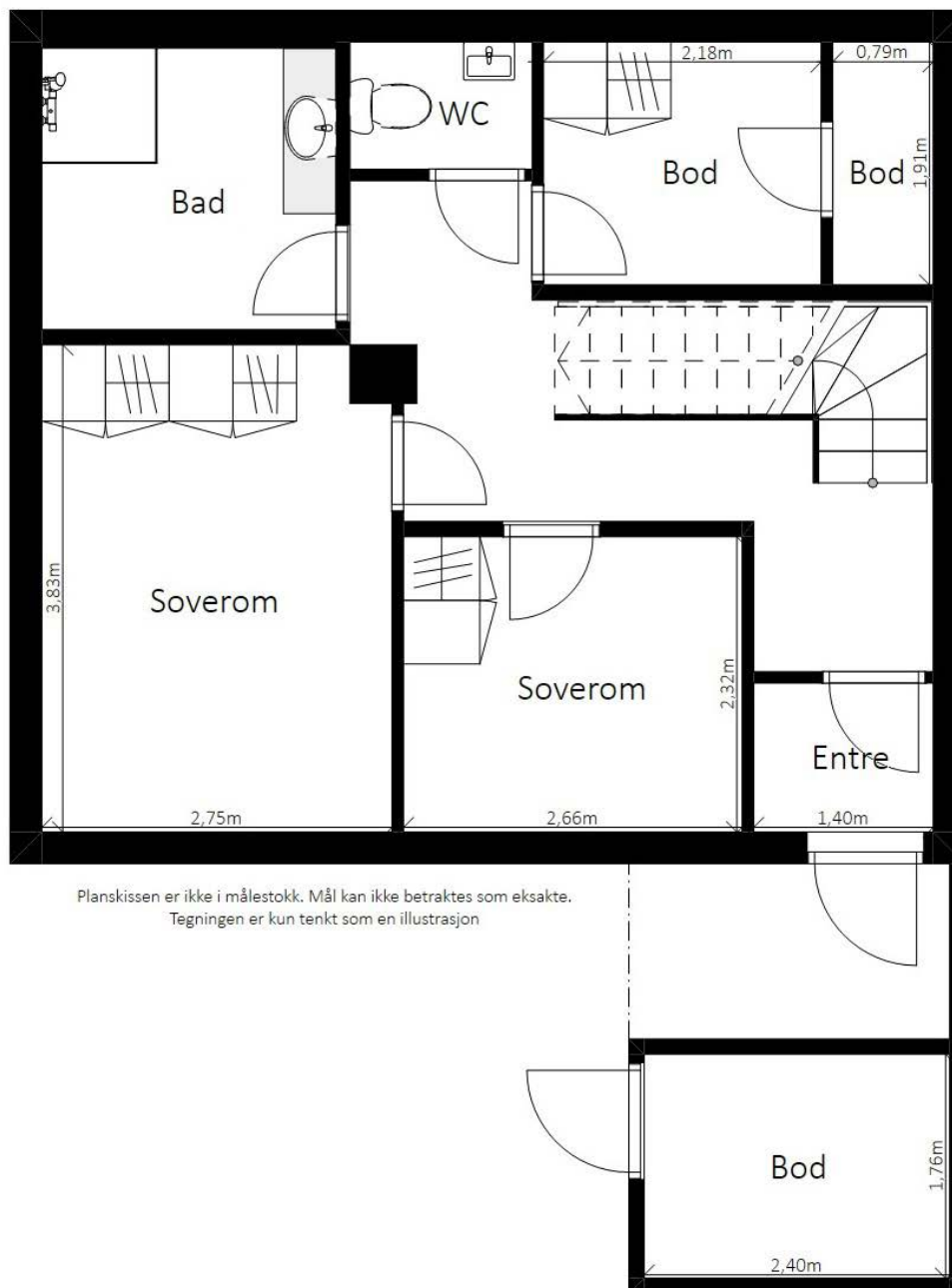








Torsrudstubben 8, 3430 Spikkestad Rekkehus



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Torsrudstubben 8, 3430 Spikkestad Rekkehus



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Bod



Torsrudstubben 8 , 3430 SPIKKESTAD



ASKER kommune



gnr. 283, bnr. 74, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1037

PropCloud ref nr: JL8176

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført etter datidens byggeskikk. Det er behov for modernisering/oppgradering av enkelte bygningsdeler. Utvendig parkering utenfor boenheten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

NB! Utvendig bod har synlige skjevheter. Oppført på søylefundamenter som ser ut til å ha sunket. Tilstand er ikke videre vurdert, da ytterligere undersøkelser bør foretas.

OPPVARMING:
Ildsted i stuen i 1.etg.

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:
Begge soverom i u.etg, gang og bad.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG [Gå til side](#)

Rekkehus oppført på grunnmur av betong.(Multimur) Vegger i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak teknet med betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er påvist innebygget i skap på bad i underetasje. Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer og luftespalter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter., fra byggeår. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i entrè. Skrusikringer er ansett som utdatert og anbefalt å skifte ut.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Felles tomteareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger datert 30.04.1984 er mottatt via meglerpakken. Innvendig plan stemmer med dagens bruk. NB! Oppdragsgiver opplyser om at de ikke vet om overbygget terrasse på sør/vest side er oppført uten søknad til kommunen. Nye eier bør sjekke ut dette. Evt. konferer med megler.

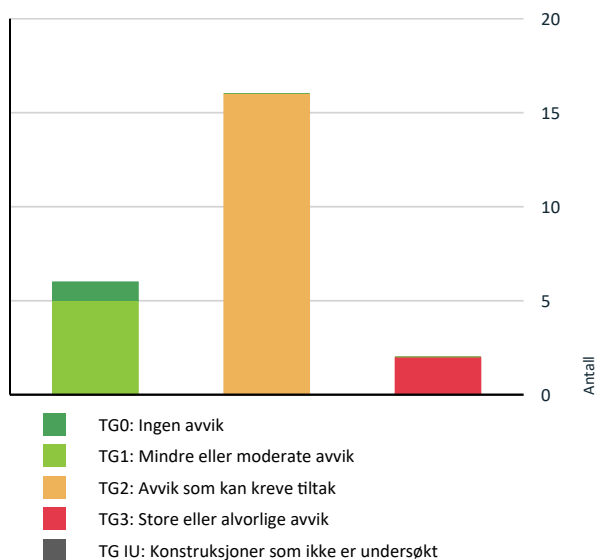
Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod er inntegnet på originale tegninger.

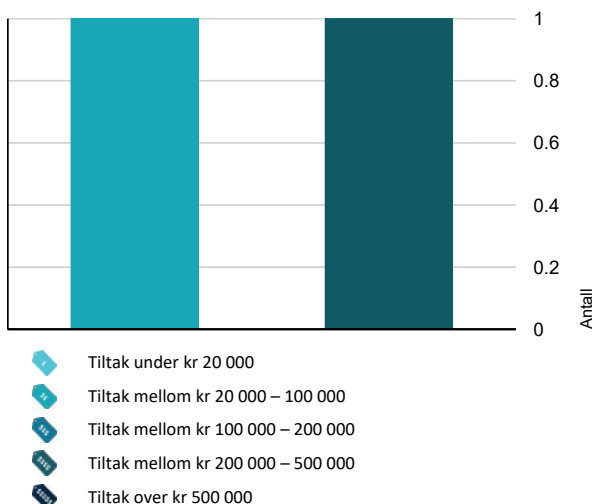
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, samt fra innside på kaldtloft. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertakspapp har en forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er observert antydning til mose på takstein ved raft. Asfaltapp rundt pipe er ikke ført opp langs pipestokken. Ved brudd i takstein kan det oppstå fare for vanninntrengning. Ytterligere undersøkelser bør foretas når snøen er borte.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av takteking og undertak når forholdene tillater det, for eksempel når taket er snøfritt.

Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på takteking og undertak er økt risiko for skjulte skader og fremtidige lekkasjer, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner og nedløp i plastbelagt stål på boligen. Plastrenner er benyttet på boden. Nedløpene er ført ned i rør ved grunnmuren. Takvinkelen er 27 grader, og det er ikke påvist snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tetting rundt piper og ventilasjonskanaler lot seg ikke besiktige på grunn av snø og sikkerhetsmessige forhold. Det anbefales ny vurdering når forholdene tillater sikker adgang.

Det er ingen snøfangere på taket. Det har vært krav helt tilbake til TEK 69 om at nedfall fra tak skal sikres. (Kapittel 45. : 11 Generelt "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.")

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere tetting rundt piper og ventilasjonskanaler når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre nedfall av snø og is, i henhold til gjeldende krav. Manglende snøfangere øker risikoen for personskader og materielle skader på grunn av snøras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde.

Kledningen er montert rett på horisontale lekt uten luftespalte i nedkant. Det er kun luft via små riller i kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Kledningsbordene er observert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis sprekker i kledningen, samt påvist noe svertesopp. Det er liten eller ingen klaring av endevend ned mot listverk og avslutninger. Kledningen er enkelte steder montert lavere mot terreng enn anbefalt.

Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørking. Dette kan føre til at maling sprekker og at kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endevend.

Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå slike skader, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid.

Stedvis svertesopp på overflate er observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av sprekker og behandling mot svertesopp for å hindre videre forringelse av kledningen.

Manglende klaring og lav montering mot terreng kan føre til økt fuktopptak, oppsprekking av maling og råteutvikling, noe som kan medføre behov for omfattende reparasjoner på sikt.



akkant kledningsbord



Lav kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er delvis gangbart gulv. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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

Eventuelle avvik på dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan forekomme i forhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan også forekomme ved åpning av konstruksjoner. Lufting via raft og ventil i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe mangelfull isolering mellom yttervegg og takstol på gavlveggen. Dette kan medføre redusert varmeisolasjon og økt varmetap i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisoleres mellom yttervegg og takstol på gavlveggen for å redusere varmetap og forbedre varmeisolasjonen. Mangelfull isolering kan føre til økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har lakkerte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte høyere varmetap enn nyere vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer kan stivne over tid, noe som kan svekke isolasjonsevnen til vinduene.

Utskifting/vedlikehold:

- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
- Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrammingen går ned til vannbrettet.

Det er sorte merker i vindu/karm på kjøkken, årsaken til dette er ukjent.

Det er generell alder og slitasje på pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen bør tilpasses slik at den ikke går ned til vannbrettet, for å hindre oppsamling av fukt og påfølgende råteskader.

Sorte merker i vindu/karm på kjøkken bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre skaden.

Pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut ved behov, for å opprettholde god isolasjonsevne og forhindre varmetap.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren "subber" i terskelen og må justeres for å oppnå god funksjon.

Det er generell alder og slitasje på pakninger og overflater.

Det er registrert sprekking i utvendig balkongdør.

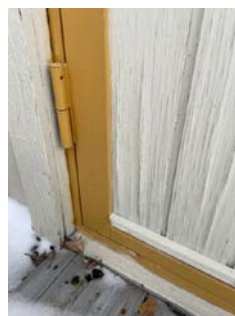
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Pakninger og overflater bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, for å opprettholde tetthet og forlenge levetiden på dørene.

Sprekker i utvendig balkongdør bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader. Døren bør vurderes byttet i sin helhet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Veranda i trekonstruksjon mot sør/vest med utgang fra stuen.
2. Hellelagt uteareal mot nord/øst på bakkeplan med utgang fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hellelagt uteareal har planhetsavvik.

Verandaen var snødekt på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å inspisere denne delen. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til verandaen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres planhetsavvik på hellelagt uteareal for god funksjon av utearealet og for stabil møblering/bruk.

Videre bør verandaen inspiseres når den er snøfri for å avklare tilstanden, da manglende inspeksjon medfører usikkerhet og økt risiko for skjulte skader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er merker i gulvet etter mange års bruk, svelling i gulvbord i stuen.

Veggene er av eldre dato, og enkelte overflater er malt gjennom årenes løp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

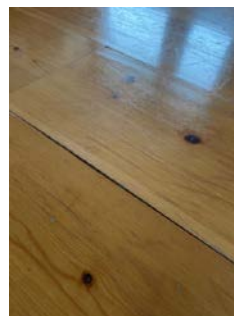
Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av gulv for å utbedre merker etter langvarig bruk og svelling i gulvbordene.

Vegger bør overflatebehandles eller moderniseres for å oppnå bedre estetisk standard og funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert visuell kvalitet og potensiell forverring av overflatens tilstand over tid.



Merker gulv kjøkken



Svelling gulv i stuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater uten nevneverdige avvik. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulvet, men dette er ikke utpreget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke knirk i gulvet og vurdere utbedring dersom det forverres eller oppleves sjenerende.

Konsekvensen av knirk er hovedsakelig av estetisk og bruksmessig karakter, men kan indikere bevegelser i konstruksjonen som over tid kan forverres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i bod. Målinger er ikke mulig grunnet oppbygging av muren. (Multimur)

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det ble ikke observert synlige tegn til fukt i overflatematerialene ved inspeksjon av vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Multimur er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, og det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen.



Hulltaking bod.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Normal funksjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Det bør i det minste installeres et lukket dusjkabinett, men dette bør anses som en midlertidig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

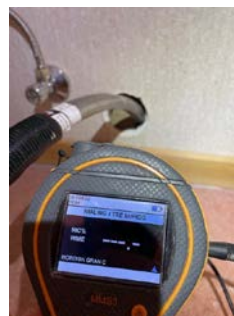


UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved Wc.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Eldre hvitevarer har begrenset levetid. Slitasjegraden vurderes som normal i forhold til alder. Ingen tegn til fukt eller lekkasjer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tapet på vegger og belegg på gulv. Frittstående WC og veggmontert servant. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er påvist innebygget i skap på bad i underetasje.

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

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år, i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Eldre stoppekrane er ikke testet, da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer ved testing. Undertegnede har ikke tilgang til nødvendig utstyr eller mulighet for å stanse en eventuell lekkasje dersom dette skulle oppstå under inspeksjonen. Derfor er funksjon ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at eldre stoppekrane funksjonstestes og eventuelt byttes av fagperson, da det er risiko for funksjonssvikt og lekkasje ved bruk. Videre bør det vurderes utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

*Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon. Anbefalt brukstid kan imidlertid være 30–50 år før man vurderer rehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Stakeluke ble ikke påvist på de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres stakeluke på de innvendige avløpsledningene for å sikre mulighet for effektiv rensing og vedlikehold. Manglende stakeluke kan medføre økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer og luftespalter. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inn klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. En varmtvannsbereder har typisk en forventet levetid på 10-20 år, med rustfrie beredere som kan vare lenger, men utskifting anbefales ofte etter ca. 20 år for å unngå kostbare vannskader og høyt strømforbruk, selv om leverandørene noen ganger anbefaler 10-15 år for visse komponenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og vannskader, samt høyere strømforbruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå lekkasjer eller driftstans, noe som kan medføre betydelige kostnader for reparasjon og utbedring av følgeskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i entré. Skrusikringer er ansett som utdatert og anbefalt å skifte ut. Oppdrags giver har ikke bodd i boligen og har begrenset med informasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Undertegnede er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktisikringen er fra 1984. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på 30 år. Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktisikringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktisikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, basert på visuell besiktigelse. Forventet levetid for drenering/fuktisikring er 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast mangler topplst, noe som kan føre til at vann og fuktighet lettere trenger inn bak plasten. Dette kan redusere effekten av fuktisikringen og bør utbedres for å sikre optimal beskyttelse av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres topplst på grunnmursplasten for å hindre at vann og fuktighet trenger inn bak knotteplasten.

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Multimur refererer hovedsakelig til en type grunnmurkonstruksjon fra 1980- og 90-tallet, bestående av gipsplater på trebindingsverk med isolasjon, brukt som innerforsikaling. På grunn av høy risiko for fukt-, mugg- og råteskader dersom betongen svikter, er metoden forlatt i nybygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Multimur regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt-, mugg- og råteskader dersom betongen svikter. Dette skyldes konstruksjonens oppbygning med gipsplater på trebindingsverk og isolasjon som innerforsikaling, noe som kan føre til skader ved fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å ha jevnlig kontroll og oppfølging av multimurkonstruksjonen for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader på et tidlig stadium.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er inntilfylt på sør/øst- og nord/øst-siden. Tomten er skrånende med naturlig avrenning. Det er et flatt terrengparti på nord/øst-siden.

Ved eventuell utbedring av terrasseheller eller etablering av ny drenering bør det tilstrebes at det sikres fall vekk fra grunnmuren.

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 (TEK17).

Vurdering av avvik:

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

Tomten er hovedsakelig snødekt, noe som har begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon av terrengforholdene rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Manglende fall kan føre til økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.

På grunn av snødekket tomt anbefales det ny vurdering av terrengforholdene når forholdene tillater det, for å sikre at eventuelle avvik blir avdekket og utbedret.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

-Rekkverk på veranda ble målt til 89 cm.

-Åpninger mellom horisontale spiler i innvendig trapp ble målt til 14,5 cm på et tilfeldig valgt sted.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere tiltak mot radon dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til radoneksponering.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

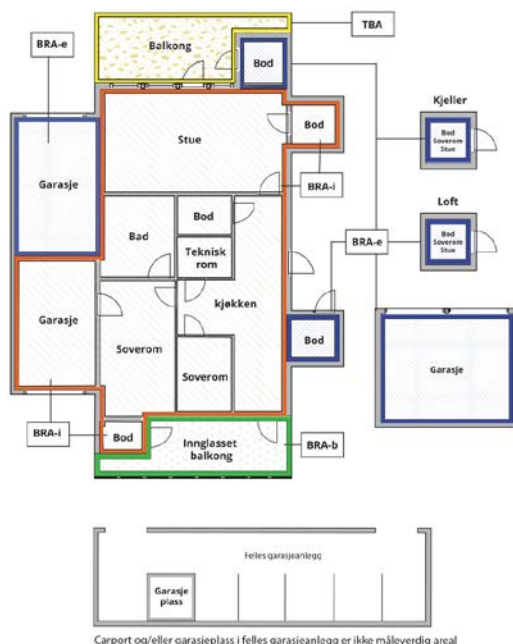
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	44			44	14
Underetasje	44			44	
SUM	88				14
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom		
Underetasje	Entré, 2 stk soverom, bad, toalettrom, bod, bod (liten)		

Kommentar

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 30.04.1984 er mottatt via meglerpakken. Innvendig plan stemmer med dagens bruk. NB! Oppdragsgiver opplyser om at de ikke vet om overbygget terrasse på sør/vest side er oppført uten søknad til kommunen. Nye eier bør sjekke ut dette. Evt. konferer med megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod på inngangsplanet.		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bod er inntegnet på originale tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Eirik Nicolaisen	Oppdragsgiver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	283	74		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torsrudstubben 8

Hjemmelshaver

Nicolaisen Turid Johanne

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1985

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Boden har behov for vedlikehold/utbedring.

Beskrivelse

Boden oppført i trekonstruksjon på støpte pilarer. Tak dekket med takstein. Renner og nedløp i plast. Boden har tydelige skjevheter. Det kan se ut til at støpt søylefundament har sunket noe på hjørne mot sør/øst. Ytterligere undersøkelser og utbedring må foretas.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	12.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cathrine Nicolaisen

Boligen

Torsrudstubben 8
3430 Spikkestad

3203-283/74/0/4

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Tror ikke det. Bolig er arvet etter mamma, som har bodd på institusjon siden august 2023. Ingen andre har bodd i boligen fram til hun døde i mars 2025, eller i tiden etter.



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

Torsrudstubben 8 - Nabolaget Dagslet/Brøholt - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brøholt Linje 261	8 min 0.7 km
Spikkestad stasjon Linje L1	5 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.) 402 elever, 20 klasser	5 min 2.6 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 443 elever, 26 klasser	6 min 3.1 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 9.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 18.7 km

«Koselig, for det er så mange andre barnefamilier i umiddelbar nærhet. Rolig, selv om vi bor tett, sjelden støy fra naboene.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

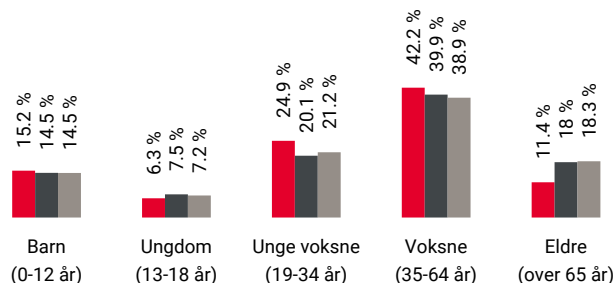
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dagslet/Brøholt	1 133	488
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Carpe Diem barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km
Helledammen Fus barnehage (1-5 år) 28 barn	18 min 1.6 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	21 min 1.8 km
Kiwi Spikkestad PostNord	22 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



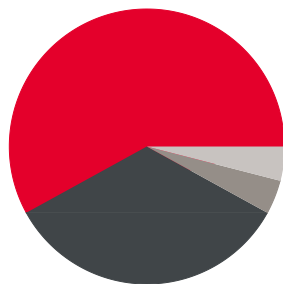
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Tennisbaner	20 min	
	Tennis	1.7 km	
	Spikkestad skole	20 min	
	Aktivitetshall, fotball	1.7 km	
	AK Fryktløs	22 min	
	Yogahuset	8 min	

Boligmasse



58% enebolig
34% rekkehus
4% blokk
4% annet

Varer/Tjenester



Røyken Sentrum

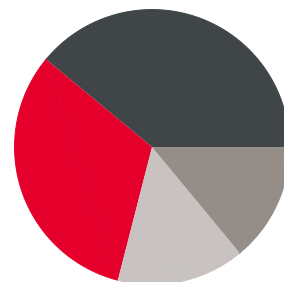
7 min



Vitusapotek Spikkestad

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



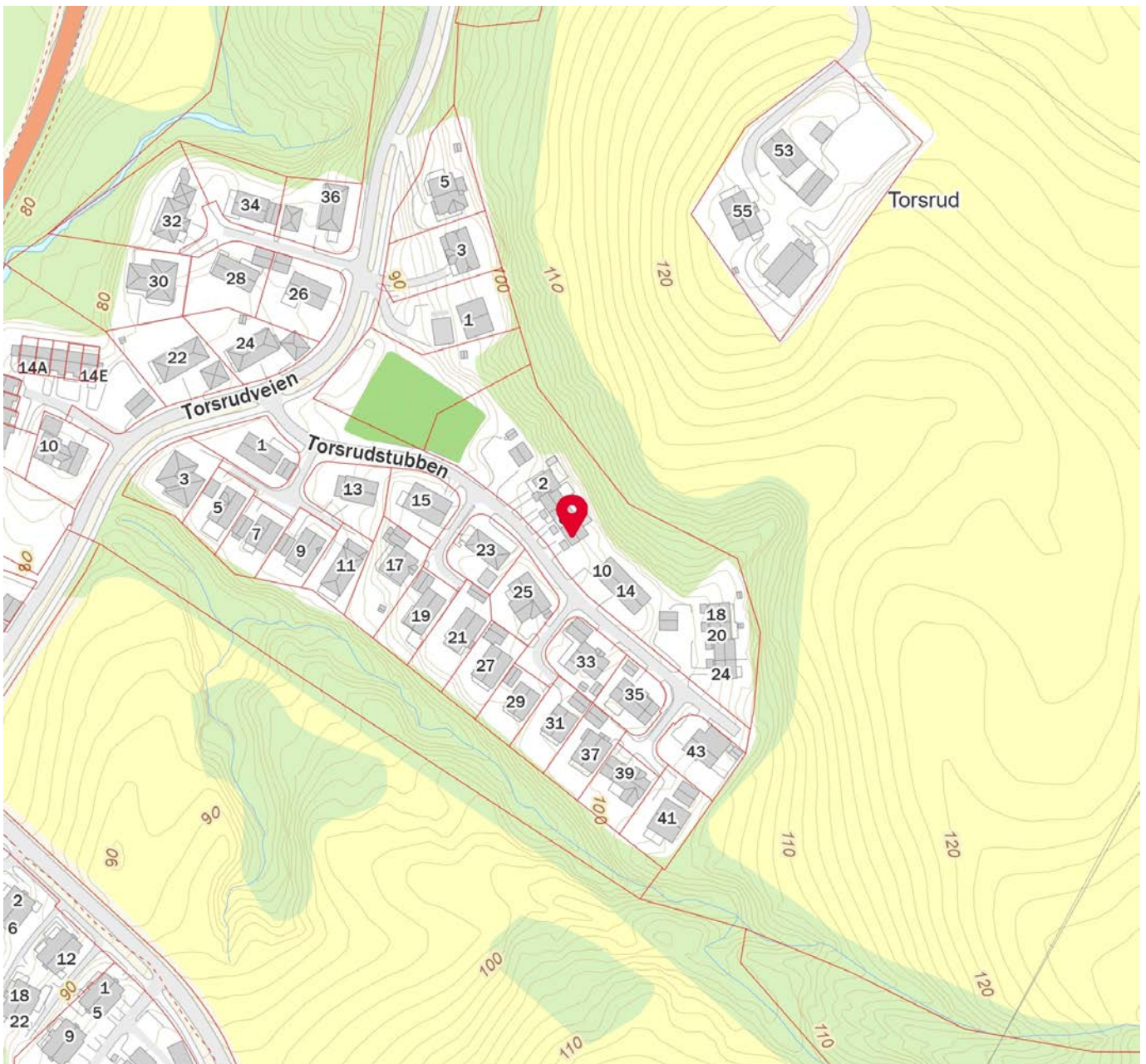
0%

43%

Dagslet/Brøholt
 Drammen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





RØYKEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon (02) 85 41 60 *

3440 RØYKEN

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99 nr. 2

BYGGHERRE: Røyken kommune
v/ordføreren

her

BYGNINGENS ART: Rekkehus PÅ GNR 83 BNR 74 (BK4)
Torsrudstubben 8

Bygningskontrollen har besiktiget huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført:

1. Avtrekk fra kjøkken må føres over tak.
2. Noe overflatebehandling av ytterkledning gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 3 måneder.

Gjenpart sendt ansvarshavende Petter Kristiansen A/S, Dyrmyrg.
45, 3600 Kongsberg.

Røyken bygningsvesen, den 04.07.85

.....
T. Rasmussen
bygningskontrollør

Antall leiligh.: Antall pipeløp: 1 Oppvarming: El
Bad: 1 W.C.: 1 Komm.vann: ja Komm.kloakk: ja Komm.renov: ja.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 283, Bruksnr 74, Seksjonsnr 4	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	2002 Dagslet
Veiadresse:	Torsrudstubben 8, gatenr 21266	Valgkrets:	9 Spikkestad
(fra bruksenhet)	3430 Spikkestad	Kirkesogn:	1070501 Røyken
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2003 Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	10.10.1985	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/12
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 361,8 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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/283/74	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/283/74/0/1	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/2	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/3	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/4	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/5	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/6	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/7	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/8	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/9	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/10	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/11	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/12	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/283/74	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/283/74/0/1	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/2	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/3	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/4	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/5	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/6	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/7	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/8	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/9	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/10	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/11	0,0
			Mottaker	3203/283/74/0/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torsrudstubben 8	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	91,0	Igangset.till.:	23.08.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	91,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	02.08.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8057699			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		91,0		91,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

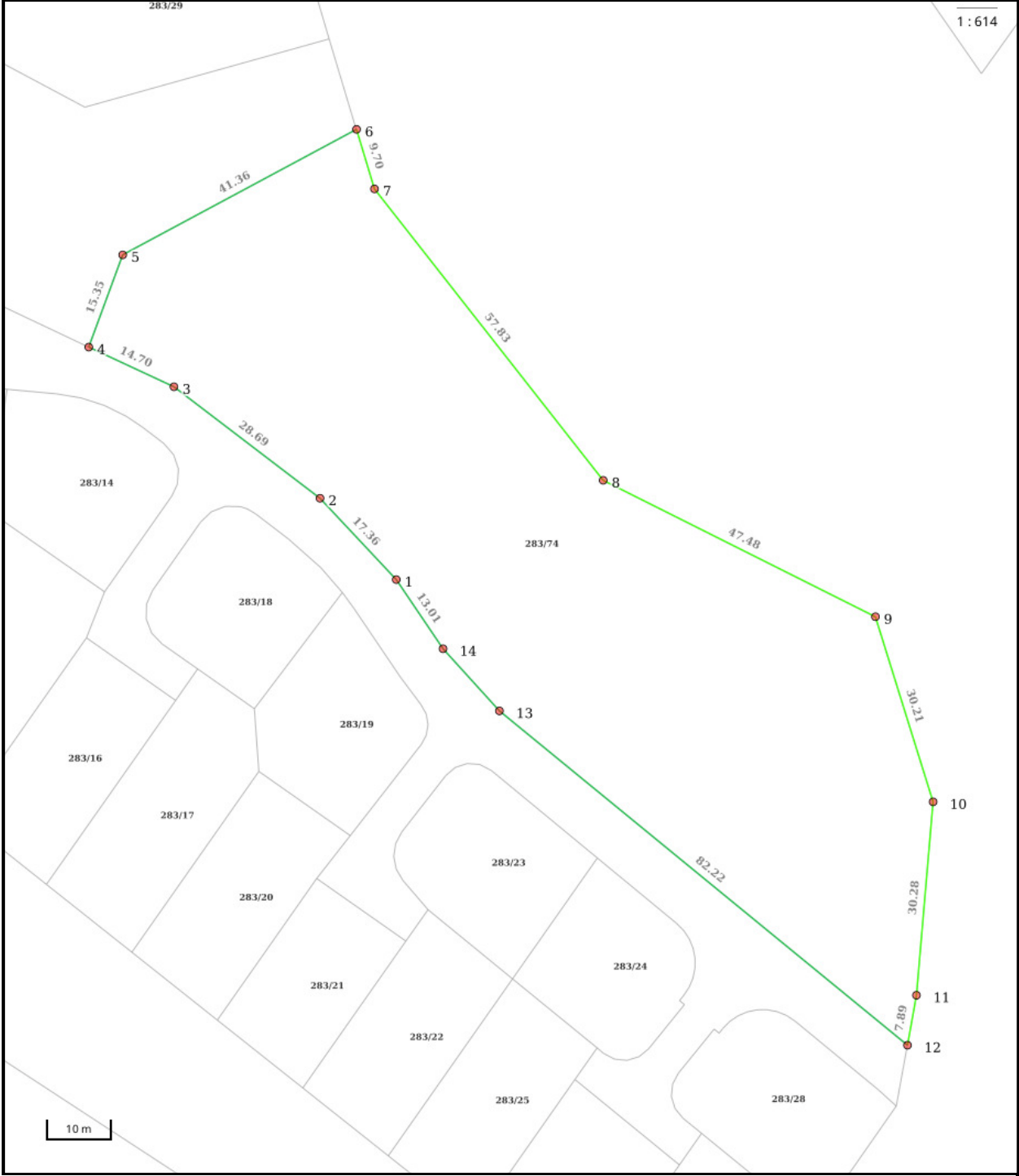
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 6 361,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 622 432,70	574 847,40	17,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 622 444,21	574 834,41	28,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 622 459,53	574 810,15	14,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 622 464,49	574 796,31	15,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 622 479,32	574 800,29	41,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 622 502,08	574 834,83	9,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 622 493,08	574 838,46	57,83m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 622 450,99	574 878,12	47,48m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 622 433,63	574 922,31	30,21m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 622 405,73	574 933,89	30,28m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 622 375,45	574 934,08	7,89m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 622 367,59	574 933,36	82,22m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 622 413,74	574 865,31	13,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 622 422,63	574 855,63	13,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽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: 16.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	283	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Torsrudstubben 8, 3430 SPIKKESTAD								

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	6 362 m ²	
	KPHensynsonenavn	H350_3	
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare	
Arealbruk	Delareal	31 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
Bestemmelse	Delareal	6 362 m ²	
	Områdenavn	#9 Nullvekst sør	
	Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal 6 331 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

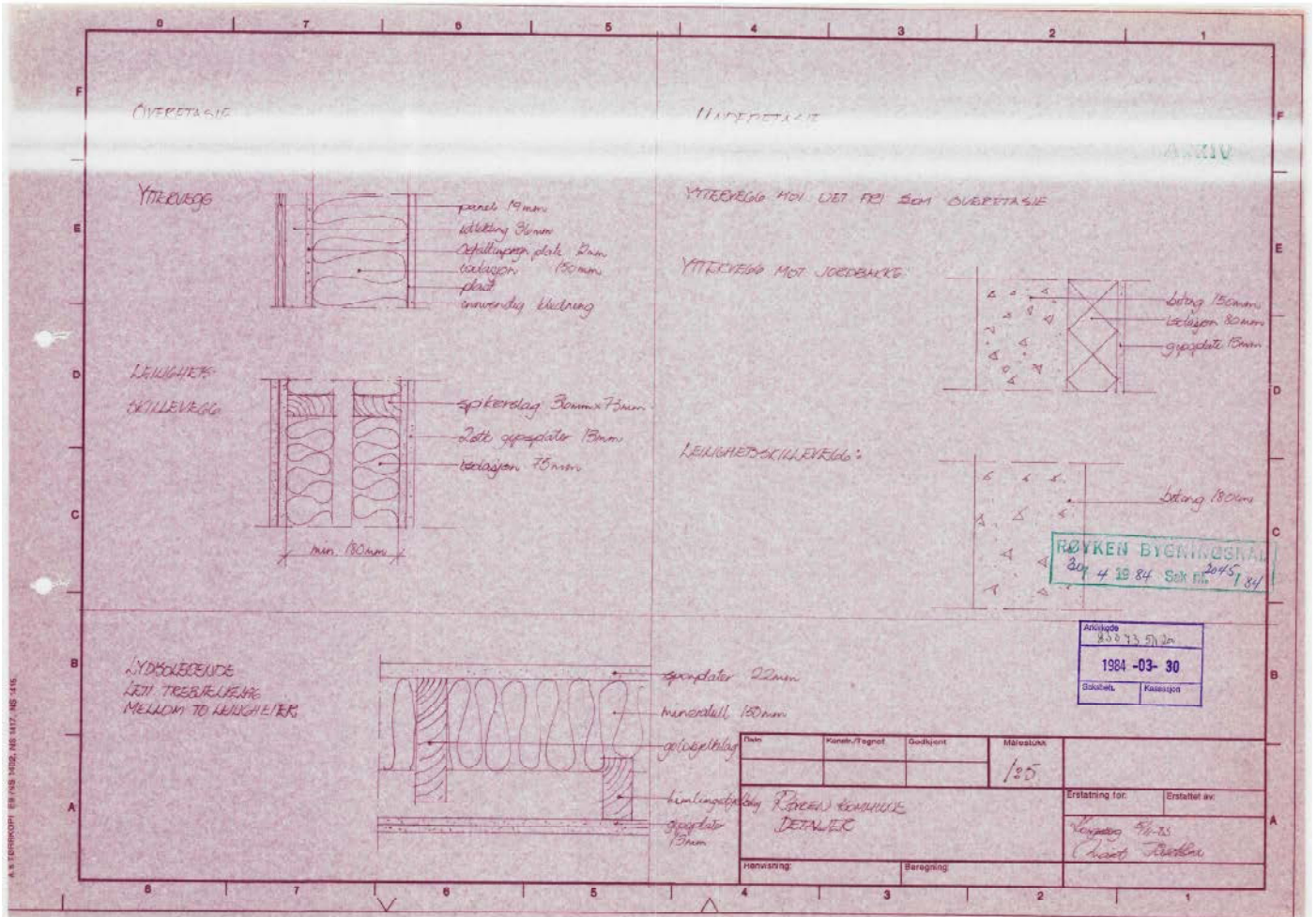
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

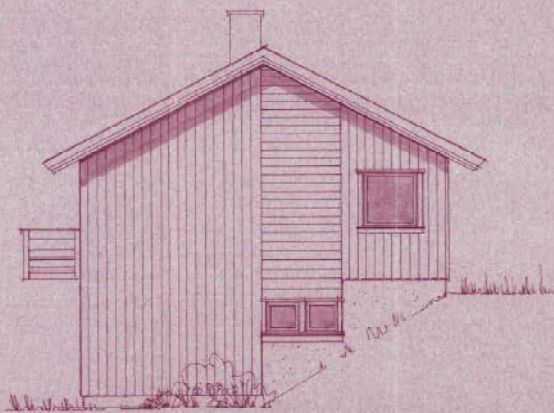
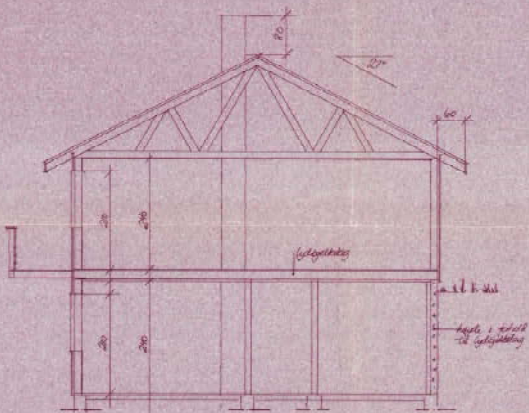
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762750013
Navn	Torsrudfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8103/062762750013_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 6 339 m ²
	Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn BK 4
	Delareal 19 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 3 m ²
	Formål Jord- og skogbruk
	Feltnavn J 2





AKIV

RETNINGS- och BYGGNADSBYRÅ
Box 1308, 200 13, Malmö

INVESTER: <i>Dr. H. BERNH. HENRIKSSON</i>	
BYGGHERR: <i>ROBERT HENRIKSSON</i>	
BYGGSÄCK: <i>TRÄSKOGSÄCKEN</i>	
KOMMUNE: <i>ÖRNEN</i>	
SKALA: <i>1:50</i>	DATE: <i>2/2 41</i>
TEKNIK: <i>FRANKLIN MÖB. TRÄSK.</i>	
PROJEKTION: <i>VR 1/3 (1/3) 1/3</i>	
ARKITEKT: <i>TEDNEY</i>	
REVISOR: <i>Franklin Möb. Träsk.</i>	
	
BYGGNADSBYRÅ 40 200 1308 TEL. 040 7125 60 FOLKULUSTERN 87 200 1308 TEL. 040 7125 60 FOLKULUSTERN 87 200 1308 TEL. 040 7125 60	

RETNINGS- och BYGGNADSBYRÅ
Box 1308, 200 13, Malmö



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	283	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Torsrudstubben 8, 3430 SPIKKESTAD								

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	2 817,42 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 396,52 kr
Vann	2 735,40 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: 18.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	283	Bnr:	74	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Torsrudstubben 8, 3430 SPIKKESTAD						

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: 18.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	283	Bnr:	74	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Torsrudstubben 8, 3430 SPIKKESTAD						

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.*

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TORSRUD, RØYKEN KOMMUNE

Arkiv 504.500-13

Plan datert 25.01-82, sist rev. 16.08-85, egengodkjent av kommunestyret i sak 31/85 den 23.05-85.

Generelle forhold

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor denne grense er regulert til:

I BYGGEOMRÅDER

- Område for åpen boligbebyggelse ($U = \max 20\%$)
- Område for byggeområdet B- 7 ($U = \max 25\%$)
- Område for konsentrert småhusbebyggelse ($U = \max 30\%$)
- Område for allmennyttige formål ($U = \max 20\%$)

Utnyttelsesgraden beregnes som: Samlet bebygget grunnflate (inkl. garasje/ carport) i % av tomtens areal.

II LANDBRUKSOMRÅDER

III TRAFIKKOMRÅDER

- Veger m/ tilhørende trafikkareal
 - Gangveger
- c,

IV FRIOMRÅDER

- Lekeområder

§ 2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene når det foran garasjedøren er sikret 5 m oppstillingsplass for bil på egen grunn. Evt. 2 m fra grense når garasjen legges parallelt med veien.

§ 3 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme boliggruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus må ikke virke skjemmende.

§ 4 Ved innhegning av tomt bør fortrinnsvis nyttes hekk eller buskplanting. Evt. gjerde må gis tiltalende utførelse og farge.

§ 5 Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller vei, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 6 Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlig ferdsel. Den ubebygde delen av tomten må gis en tiltalende form og behandling.

§ 7 Eksisterende trær på tomten bør i størst mulig grad bevares og skal vises i byggemeldingen. Større trær må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

§ 8 Innenfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktslinje og vei) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum. Arealet innen frisiktsonene må ikke gis en slik bruk av fri sikt på noe tidspunkt hindres.

§ 9 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

Byggeområdene B1, 2, 3, 4, 5, 6 og 8.

§ 10 I områdene kan oppføres frittliggende bolighus i inntil to etasjer med tilhørende garasjer.
Antall etasjer beregnes etter byggeforskriftene.

§ 11 Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 12 Bebyggelsen forutsettes plassert med møneretning (lengderetning) som vist på planen.

§ 13 Takvinkel og taktekking fastsettes av bygningsrådet.

§ 14 Det skal være minst 1 overdekket bilplass pluss 1 biloppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materiale, form og farge. Garasjen skal bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Garasjeskal oppføres i tomtegrense. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset. Når terrengforhold, adkomst etc. gjør det naturlig, kan bygningsrådet godkjenne at kravet til biloppstillingsplasser dekkes i felles garasje-/parkeringsplass for flere eiendommer.

Byggeområdet B7:

§ 15 I området kan oppføres bolighus med inntil 1 ½ etg. med tilhørende garasje. Bygningens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 25% av tomtens areal.

§ 16 Bebyggelsen på tomtene nr. 5,7,9,11, 19,21,27,29,31,37,39og41 skaloppføres med en vegg i tomtegrense som vist på planen.

Vegg i tomtegrense og takflate mot nabotomt skal oppføres i brannherdig konstruksjon (dvs. B30 eller bedre, jfr. byggeforskriftenes kap. 55). Vegg i tomtegrense skal ikke ha vindu som gir innkikk på naboens tomt. Evt. vinduer på vegg i nabogrense må plasseres slik at underkant vindu (lysåpning) kommer minst i 1,8 m høyde over innvendig gulv.

Vindu på vegg i tomtegrense eller takvindu/overlys på takflate mot nabotomt må være av trådglass eller annen branntrygg utførelse.

Garasjer må kles med tennvernende plater (A 10), bortsett fra på tomtene 21 og 41, dersom disse legges minst 4 m fra vegg.

Når garasje bygges vegg i vegg med annen bygning eller som del av annen bygning, skal skillekonstruksjonen mellom garasjene og bygningen være minst B 30.

Huseierne forutsettes gitt adgang over naboens tomt til bygging og nødvendig vedlikehold av vegg i nabogrense.

§ 17 Bebyggelsen forutsettes Oppført med takvinkel mellom 22 og 45°.

§ 18 M.h.t. garasjer og biloppstillingsplass vises til § 17.

Byggeområdene BK 1, 2, 3 og 4

§ 19 I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer (tett småhusbebyggelse, kjedehus, rekkehus) med tilhørende garasjer. Bygningens grunnflate inkl. garasje skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

§ 20 Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert delings- og bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgrupper. Delings- og bebyggelsesplanen skal vise bygningens plassering, hustyper, avkjørsler, interne kjøre- og gangveier, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

§ 21 Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass (garasjeplass) og 1 oppstillingsplass pr. leilighet, enten på egen tomt eller som fellesanlegg.

§ 22 Sandlekeplass for småbarn skal anlegges i hvert felt.

Tilleggsbestemmelser for trafikkområder:

§ 23 Hovedveiene (riksvei 282) skal være fasadefrie og avkjørsler til disse tillates ikke utover det som er vist på planen.

§ 24 Bygningsrådet kan i særlige tilfeller godkjenne at kjøreadkomst til tomt skjer via gangvei, der dette virker naturlig og ikke truer trafikksikkerheten.

Friområder:

§ 25 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført anlegg som har naturlig tilknytning til arealenes bruk.

Røyken den 7/8-98

Terje Martinsen
ordfører



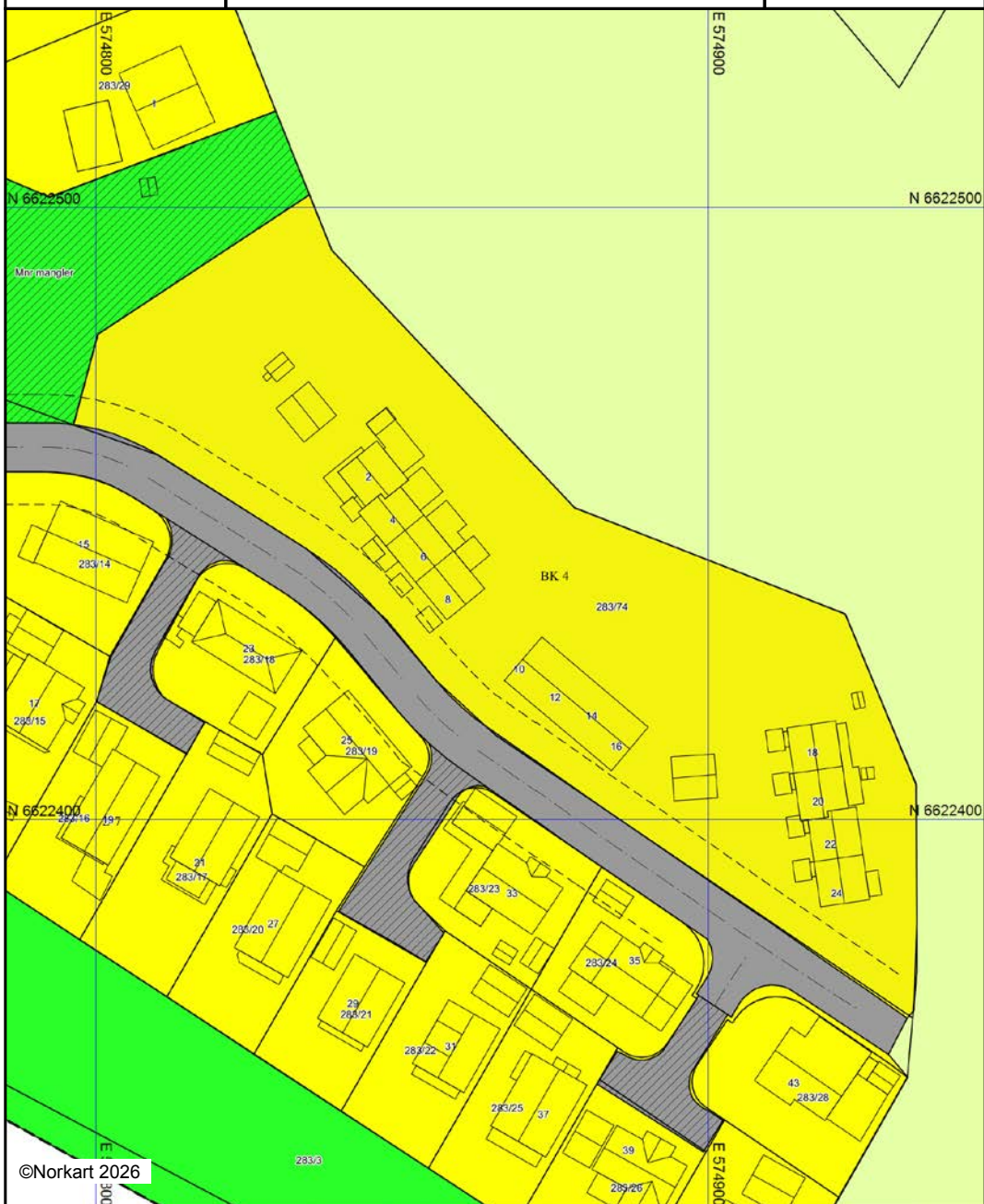
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 283/74/0/4
Adresse: Torsrudstubben 8
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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.

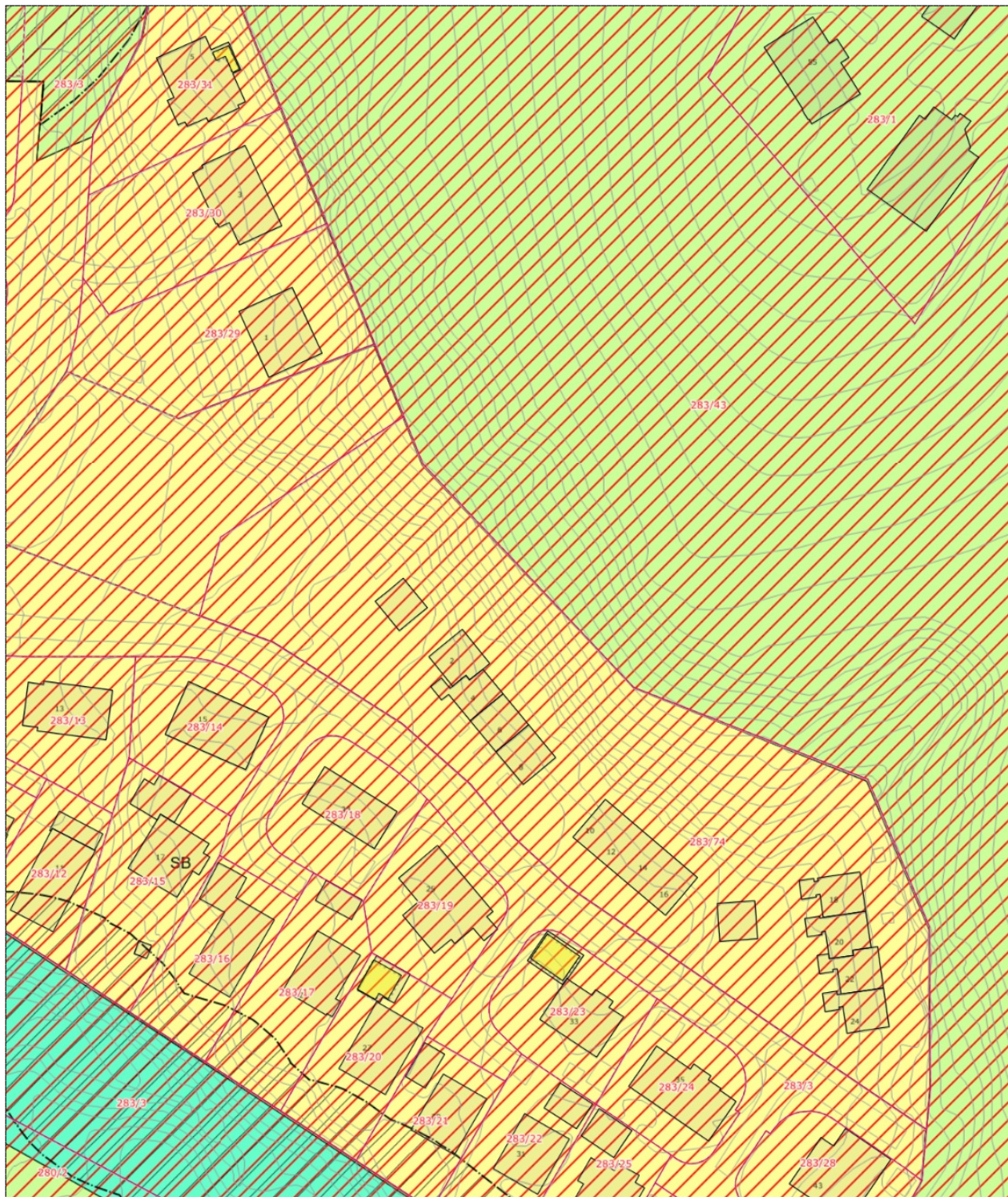
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn



 Asker kommune	Kommuneplankart	 Målestokk: 1:1000 Dato:12/3-2026 Format A4
---	--------------------------	---

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

Kommuneplan - Arealformål

Arealbruk

— Grense

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

Kommuneplan - Arealformål

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

Kommuneplan - Arealformål

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

Kommuneplan - Arealformål

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

Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

☐ Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Kommuneplan - Hensynssoner

Angitt hensynssone

✓ Grense
Område

Båndleggingssone

✓ Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

✓ Grense
Område

Faresone

✓ Grense
✗ Område

Gjennomføringsssone

✓ Grense
Område

Infrastruktursone

✓ Grense
Område

Sikringsssone

✓ Grense
Område

Støysone

✓ Grense
Område

Bestemmelsesområde

✗ Grense
Område

Restriksjon

✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

✓ Grense

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

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

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

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

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

Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

 Bygning

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Kommunegrense

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Matrikelnummer

Matrikelnummer

Kommuneplan - Faresoner

Angitt hensynssone

✓ Grense
Område

Båndleggingssone

✓ Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

✓ Grense
Område

Faresone

✓ Grense
Område

Gjennomføringsssone

✓ Grense
Område

Infrastruktursone

✓ Grense
Område

Sikringsssone

✓ Grense
Område

Støysone

✓ Grense
Område

Bestemmelsesområde

✓ Grense
Område

Restriksjon

✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

✓ Grense

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

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

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

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

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

Kommuneplan - Infrastruktursoner

Angitt hensynssone

✓ Grense
Område

Båndleggingssone

✓ Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

✓ Grense
Område

Faresone

✓ Grense
✗ Område

Gjennomføringsssone

✓ Grense
Område

Infrastrukturssone

✓ Grense
Område

Sikringsssone

✓ Grense
Område

Støysone

✓ Grense
Område

Bestemmelsesområde

✗ Grense
Område

Restriksjon

✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

✓ Grense

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

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

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

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

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

Kommuneplan - Sikringssoner

Angitt hensynssone

✓ Grense
Område

Båndleggingssone

✓ Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

✓ Grense
Område

Faresone

✓ Grense
✗ Område

Gjennomføringsssone

✓ Grense
Område

Infrastruktursone

✓ Grense
Område

Sikringssone

✓ Grense
Område

Støysone

✓ Grense
Område

Bestemmelsesområde

✗ Grense
Område

Restriksjon

✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

✓ Grense

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

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

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

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

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

Kommuneplan - Båndleggingssoner

Angitt hensynssone

✓ Grense
Område

Båndleggingssone

✓ Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

✓ Grense
Område

Faresone

✓ Grense
✗ Område

Gjennomføringssone

✓ Grense
Område

Infrastruktursone

✓ Grense
Område

Sikringssone

✓ Grense
Område

Støysone

✓ Grense
Område

Bestemmelsesområde

✗ Grense
Område

Restriksjon

✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

✓ Grense

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

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

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

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

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

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Angitt hensynssone

✓ Grense
Område

Båndleggingssone

✓ Grense
Område (eksisterende)
Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

✓ Grense
Område

Faresone

✓ Grense
✗ Område

Gjennomføringsssone

✓ Grense
Område

Infrastruktursone

✓ Grense
Område

Sikringsssone

✓ Grense
Område

Støysone

✓ Grense
Område

Bestemmelsesområde

✗ Grense
Område

Restriksjon

✗ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

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

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

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

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

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

✓ Grense

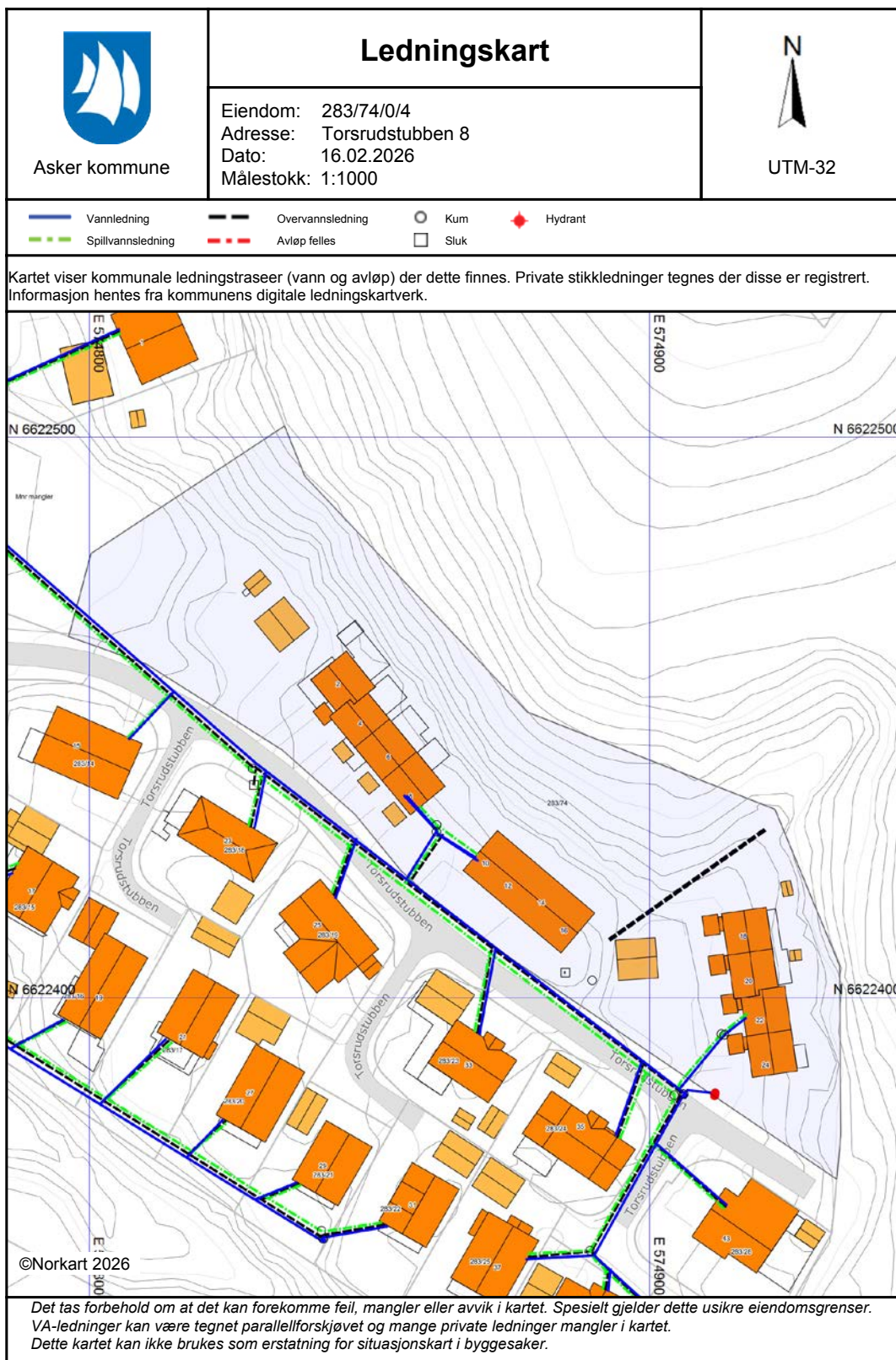
✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

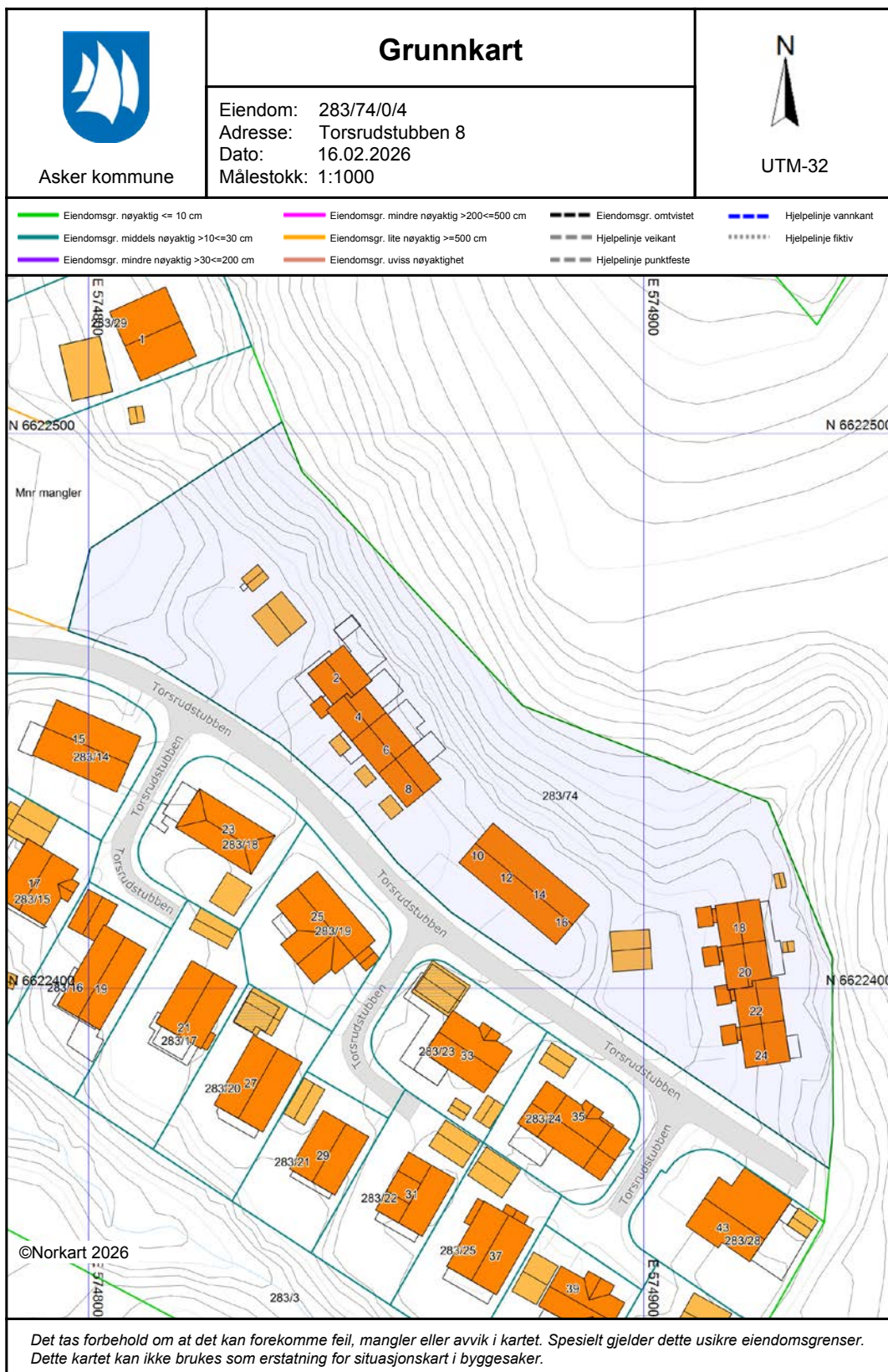
✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

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

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

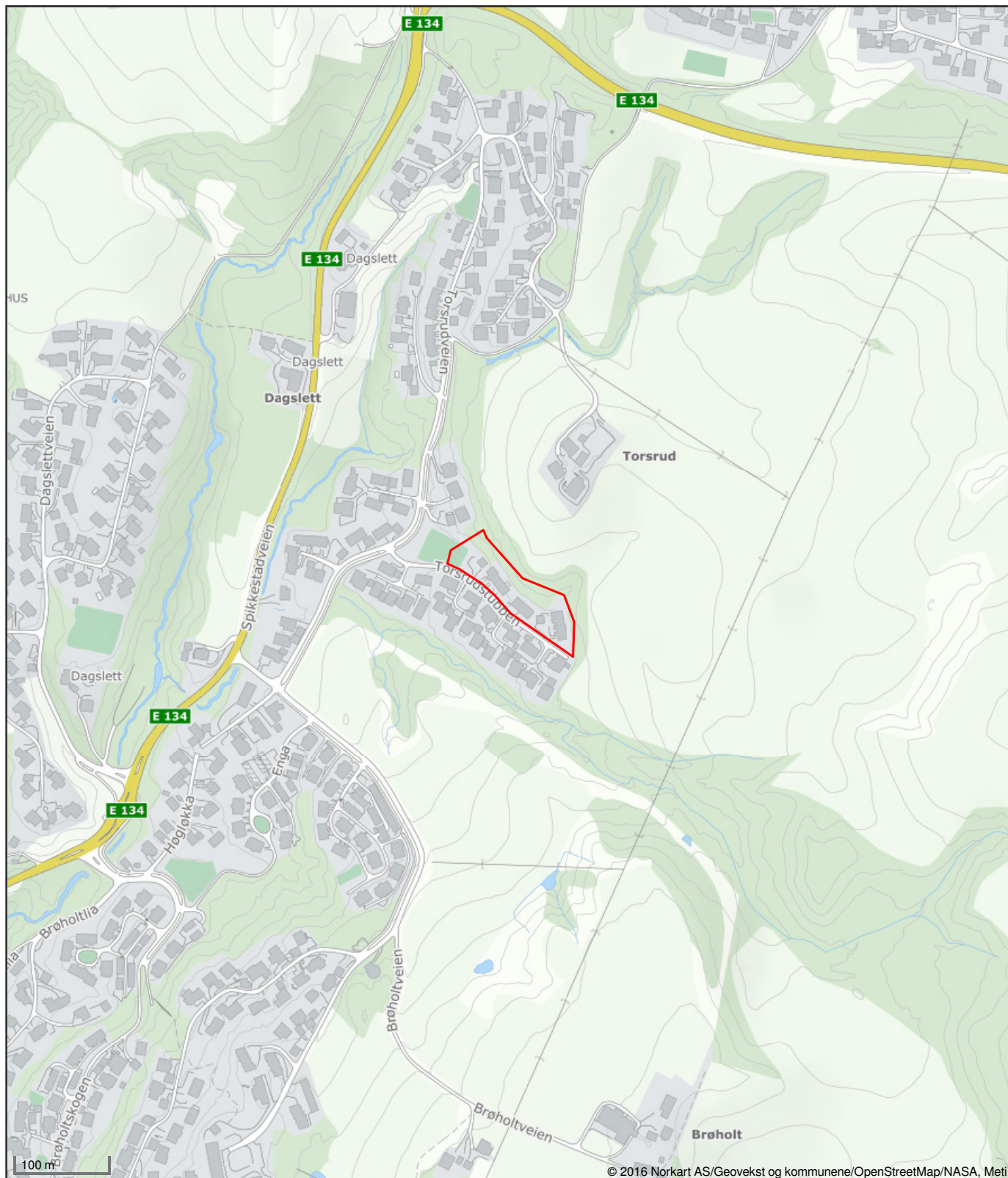
✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates







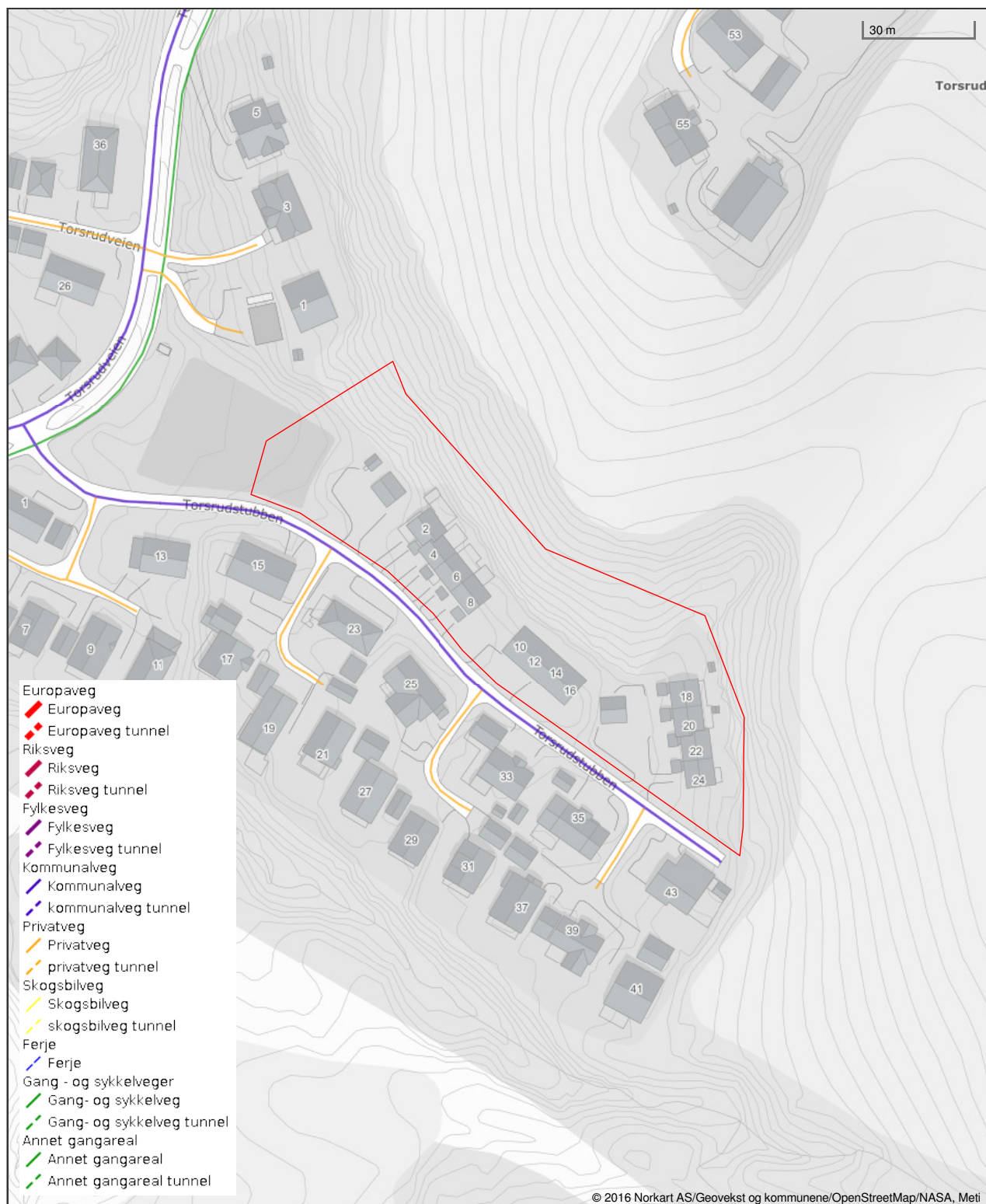
Oversiktskart for eiendom 3203 - 283/74//



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 - 283/74//



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 283, Bruksnummer 74, Seksjonsnummer 4 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

12.03.2026 kl. 11.29

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

12.03.2026 kl. 11.29

Adresse(r) :

Gateadresse: **Torsrudstubben 8**

Gatenr: **21266**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **3430 SPIKKESTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1985/409116-1/90 10.10.1985 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 63 958
Omsetningstype: Uoppgitt
NICOLAISEN TURID JOHANNE
FØDT: 22.09.1940

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. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1985/409112-3/90 10.10.1985 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 283 BNR: 74

1985/409116-2/90 10.10.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
Div. ledninger
Med flere bestemmelser

2000/14229-1/90 04.09.2000 **JORDSKIFTE**
Grensegang ved Nedre Buskerud jordskifterett, sak
44/1996 -
6.00 torsrud.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/340028-1/200 28.04.2008 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
Beløp: NOK 700 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.03.2026 11:29 - Sist oppdatert 12.03.2026 11:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

ORG.NR: 920 058 817
2022/1256686-1/200 04.11.2022 ** ENDRING VED FUSJON
21:00
FRA: NORDEA DIRECT BANK ASA
ORG.NR: 990 323 429
TIL: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

1985/409112-2/90 10.10.1985 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

2020/59105-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0627 GNR: 83 BNR: 74 FNR: 0 SNR: 4

2024/190235-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 283 BNR: 74 FNR: 0 SNR: 4

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.

DAGBOKFØRT

BEGJÆRING

10.10.85 09112

SORENSKRIVEREN I

LIER, RØYKEN OG HURUM

Til Sorenskriveren i Lier, Røyken og Hurum om oppdeling av eiendommen gnr. 83, bnr. 74 (BK4) på Torsrudfeltet i 12 selveierseksjoner.

1. Eiendommen gnr. 83, bnr. 74 på Torsrudfeltet i Røyken skal bebygges med 12 boliger fordelt på 2 rekker á 4 vertikalt delte boliger samt 1 rekke med 4 horisontalt delte boliger med 2 leiligheter i 1.etg. og 2 leiligheter i 2.etg.
2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 12 selveierseksjoner slik:

Seksjon 1, som utgjør leilighet nr. 1
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 2, som utgjør leilighet nr. 2
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 3, som utgjør leilighet nr. 3
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 4, som utgjør leilighet nr. 4
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 5, som utgjør leilighet nr. 5 A
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 6, som utgjør leilighet nr. 5 B
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 7, som utgjør leilighet nr. 6 A
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 8, som utgjør leilighet nr. 6 B
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 9, som utgjør leilighet nr. 7
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 10, som utgjør leilighet nr. 8
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 11, som utgjør leilighet nr. 9
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

Seksjon 12, som utgjør leilighet nr. 10
dessuten følger stedsværende bruksrett til 1 garasje plass på gnr. 83, bnr. 74.

I samsvar med vedtatt delings- og bebyggelsesplan for Torsrudfeltet. Utsnitt av planen som viser eiendommene som ovenfor nevnte seksjon med garasjeplasser omfatter:

3. Hver selveierseksjon består av en ideell 1/12 part av eiendommen med eksklusiv bruksrett til 1-en leilighet med tilhørende fellesareal og garasje plass, som er inntegnet på vedlagte kartutsnitt. (Situasjonsplan).
4. Selveierandelen kan bare overdras sammen med den til andelen (seksjonens) hørende eksklusive bruksrett til leilighet med videre som nevnt i foregående punkt.

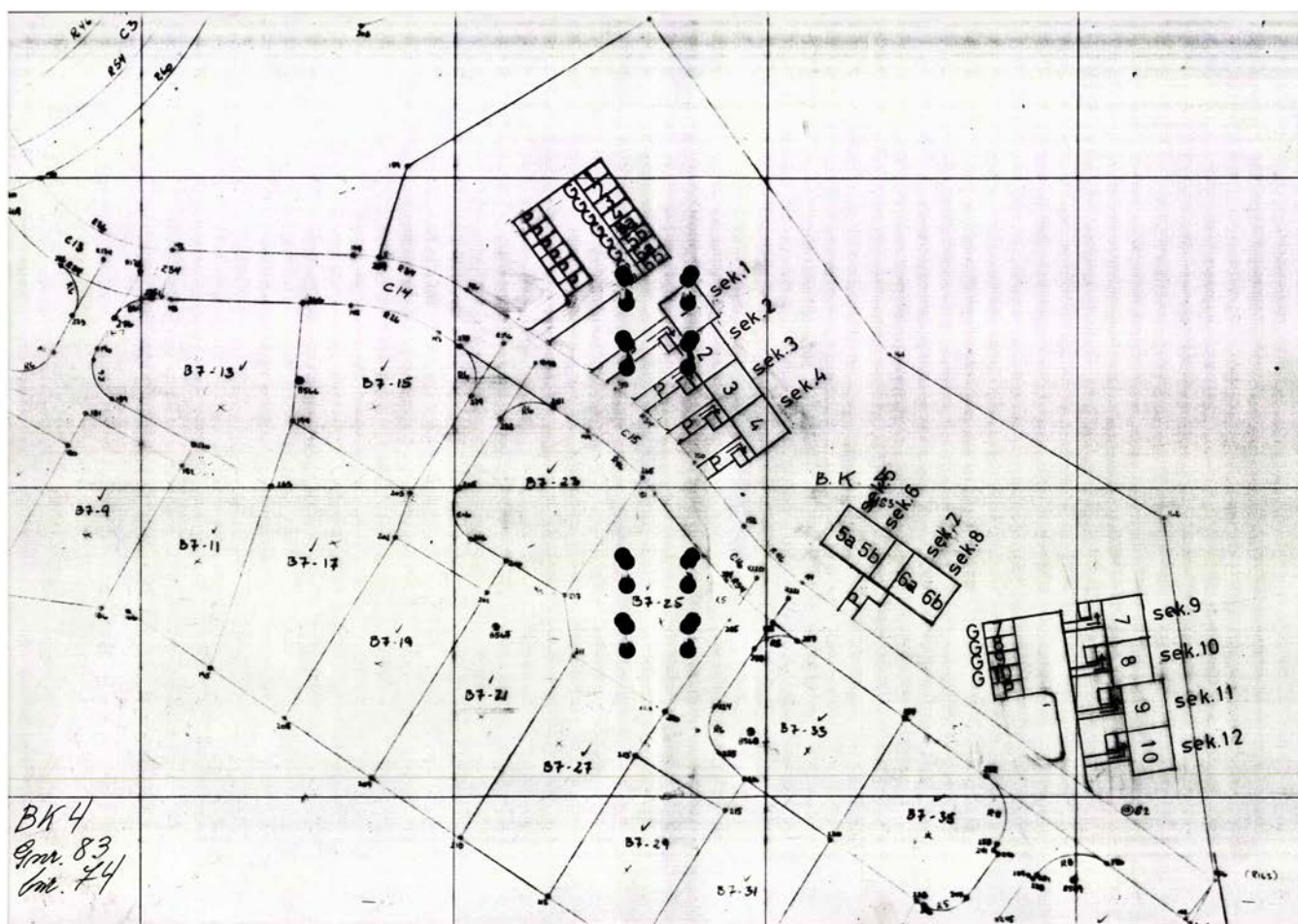
5. Den enkelte sameier/seksjonseier gir avkall på forkjøpsrett og rett til å kreve sameiet oppløst, som vedkommende etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.
6. Med de unntak som fremgår av denne begjæring, får hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin sameierandel med tilhørende leilighet med videre, herunder salg, utleie og fastsettelse innenfor de bestemmelser som er inntatt i skjøte på den enkelte seksjon.
7. Det vises forøvrig til de bestemmelser som er inntatt i skjøte på den enkelte seksjon.

Røyken, den 3/7 1985.

1. Hans e Pedersen
2. Dina Usterud Jan Ronnie Frelthim
3. Ola Transeth. Randa Transeth
4. Torild Nicolaisen
5. RØYKEN KOMMUNE
6. RØYKEN KOMMUNE
7. RØYKEN KOMMUNE
8. RØYKEN KOMMUNE
9. Geir Samuelson Bente-Jane Samuelson
0. Fabian Gledan
1. Andi Torvik
2. Geir Otto Olsen Astrid Mari Hansen

RØYKEN KOMMUNE

S. Johnsen
ordfører (selger)





DAGBOKFØRT

10.10.85 09116

SORENSKRIVEREN I
LIER. RØYKEN OG HURUM

SKJØTE

Undertegnede, Røyken kommune v/ordfører Jakob Wahl, skjøter og overdrar herved til:

Turid Nicolaisen

personnr. 220940

personnr.

vår eiendom seksjon nr 4 av gnr.83, bnr.74 i BK 4 av
Torsrudfeltet til en sum av

7.710,- sjutusensjuhundreogti 0/100
kr.

Denne sum er foreløpig oppgjør for tomtegrunnen.

I tillegg betales til Røyken kommune for de tekniske anlegg - vei, vann og kloakk - den andel som faller på eiendommen, beregnet etter bygningslovens bestemmelser og foreløpig utregnet til

kr. 56.248,-

Disse summer betales kontakt mot skjøte.

Når det foreligger fullstendig regnskap over opparbeidelsesomkostninger og tomtegrunnen er oppmålt, vil det ble foretatt en korrigering av oppgjøret, basert på de faktiske utgifter, tomtegrunn av brutto gulvareal. Så snart det foreligger sluttregnskap og arealoppgaver vil eventuell tilleggssum bli innkrevet med frist for innbetaling på 60 dager. Eventuell for meget innbetaling retuneres omgående.

1. Eiendommen skal bebygges med 12 boliger fordelt på 2 rekker å 4 vertikalt delte boliger samt 1 rekke med 4 horisontalt delte boliger med 2 leiligheter i 1. etg. og 2 leiligheter i 2.etg. pluss garasje plass til den enkelte seksjon, i samsvar med den vedtatte delings- og bebyggelsesplan for Torsrudfeltet. Den enkelte må rette seg etter pålegg og reglementer fra offentlige etater. Røyken kommune påtar seg å stå som byggherre for bygging av boligene, jfr. kontrakt med byggmester Petter Kristiansen A/S, som er godkjent av seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier søker lån i Husbanken til gjennomføring av prosjektet og stiller dette og den del av byggekostnadene som ikke dekkes av husbanklånet til disposisjon for Røyken kommune som byggherre snarest, slik at de betalingsterminer som er inntatt i kontrakten med byggemesteren kan overholdes. Om nødvendig forplikter seksjonseierne seg i fellesskap til å oppta nødvendig byggelån slik at betalingen kan skje etter oppsatte terminer. Alle innbetalinger må være foretatt før utstedelse av ferdigattest og innflytting finner sted.

Utearealene forutsettes opparbeidet av seksjonseierne i fellesskap og forutsettes å forbli felles eiendom, om man ikke seg imellom blir enige om en oppdeling som reguleringsmyndighetene kan godkjenne.

2. Fellesarealer.

Der det blant grunneierne i området er, eller blir dannet sammen- slutning til å ta seg av anlegg og vedlikehold av tekniske anlegg, friarealer og andre fellesarealer, plikter kjøperen å ta seg av sin del og dekke en forholdsmessig del av eventuelle utgifter.

3. Bebyggelse.

Bygging av bolig må være fullført innen 2 år etter at tomten er overdratt og skjøte utstedt.



4. Bestemmelser om tilbakeskjøting av eiendommen til kommunen.

Det er forutsetning av den som blir tildelt tomt selv skal bo i boligen. Når helt spesielle forhold gjør det påkrevet, godkjennes bortleie av eiendommen/boligen for inntil 2 år. Leien må godkjennes av teknisk hovedutvalg. Bytte av eiendom/bolig som kommunen har forkjøpsrett til, godkjennes i alminnelighet ikke. Eventuell søknad om bytte behandles i teknisk hovedutvalg.

Overholdes ikke bestemmelsene og byggetid, plikter kjøperen å tilbakeskjøte tomten til opprinnelig pris. Er det utført arbeide på tomten som kjøper krever godtgjort, verdsettes dette av en takstnemd bestående av 3 personer, hvorav partene oppnevner hver sin representant, og den tredje som fungerer som formann, oppnevnes av Sorenskriveren i Lier, Røyken og Hurum.

Boligene takseres på grunnlag av følgende:

1. Totale byggekostnader ved ferdigstillelse.
 2. Tillegg i henhold til Statistisk Sentralbyrås prisindeks for boliger fra ferdigstillelse til salgsdato.
 3. Fradrag for slitasje på boligen.
 4. Tillegg for ombygging og oppussing.
- Røyken kommune forbeholder seg dessuten forkjøpsrett også til bebygget tomt hvis den selges før 10 år er gått etter at bygningsvesenet har gitt ferdigattest for bygget. Prisen fastsettes av en taksenemnd som nevnt ovenfor, (etter de retningslinjer som er angitt ovenfor).

For bebygget eiendom gjelder ikke forkjøpsrett eller bestemmelsen om bortleie ved overdragelse/bortleie fra foreldre til barn eller omvendt. Bestemmelsene om forkjøpsrett/tilbakeskjøting og bestemmelser om bortleie som nevnt foran, viker prioritert for lån som opptas i Husbanken eller annen låneinstitusjon til finansiering av boligbygg på tomten når summen ligger innenfor 75 % av verditakst.

5. Tekniske anlegg m.v.

Kjøperen må akseptere at det strekkes elektriske ledninger, telefon- og TV-ledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen samtykke i vann- og kloakkledninger, samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningens eier har rett til å reparere og etterse disse. Eventuelle skader som påføres i denne forbindelse er eieren av ledningene pliktig å erstatte. Dog ikke skade på gjerde eller beplantninger som er plassert så nær vei at det er til hinder for snørydding og alminnelig vedlikehold av veibane med grøfter etc. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygg regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskelig gjøres. Heller ikke ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost.

Hvor tomten grenser til vei som opparbeides i henhold til gjeldene delingsplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtengrensene. Om kjøperen finner det ønskelig av hensyn til tomtens utnyttelse å sette opp forstøtningsmur langs gate/vei, må muren utføres og bekostes av kjøperen. Plan for slike arbeider må godkjennes av bygningsrådet. Hvor tomten støter til offentlig vei, påhviler det kjøper å sørge for renhold, opprensning og slått av eventuell skråning og veigrunn utenfor eiendommen. Rørleggerarbeidet på tomten må anmeldes samtidig med det øvrige byggearbeidet.



Røyken, den

 $\frac{3}{7}$

1985.

RØYKEN KOMMUNE

Jakob Wahl

ordfører

Vi bekrefter herved at ordfører Jakob Wahl har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

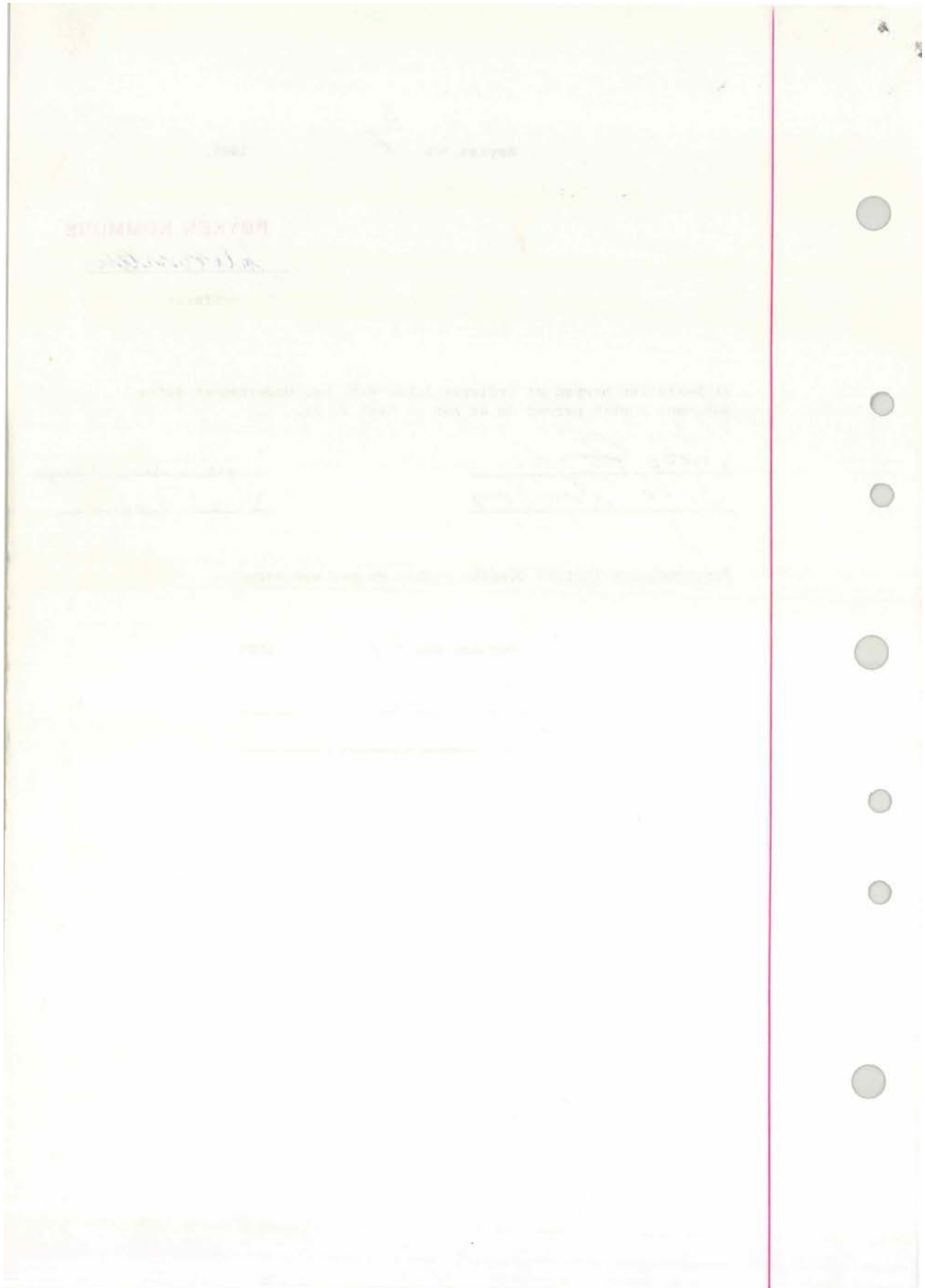
Kari Sørpi
3440 RøykenLene-Lise Oslund
3440 Røyken

Bestemmelsene inntatt ovenfor godtas av meg som kjøper.

Røyken, den 25/6

1985.

Torild Skolstein



**NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT****Statens Hus, Drammen**

Besøksadresse: Grønland 32 - Postadresse: Postboks 1633, 3007 Drammen
Telefon 32 26 67 70 - Telefaks 32 83 01 04 - Postgiro 0803 3567708 - Org. nr. 974 762 188
E-postadresse: postmottak@jsv-bu.stat.no

Drammen byrett
Tinglysingsavdelingen
Erik Børresens gt. 20
3015 Drammen

Innkommet

- 4 SEPT. 1999

Drammen Byrett

TINGLYST

- 4 SEPT. 2000

DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 14229

Deres ref.:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
1289/2000 lnyDato:
31.08.2000**TINGLYSING AV RETTSBOK**

Vedlagt følger 2 kopier av rettsboken i jordskiftesak for tinglysing. Kap. I Eiendomsdeling er tinglyst 05.02.97, dagboknr. 1902.

Sak nr.: 44/1996 - 6.00 - TORSRUD
TORSRUD, gnr. 83 i
RØYKEN kommune.

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Gnr. 80, bnr. 2 og 42

Gnr. 81, bnr. 1

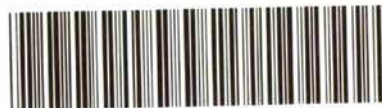
Gnr. 83, bnr. 1, 3, 27, 28, 30, 31, 43, 74 og 75, alle eiendommer i Røyken kommune.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Det tinglyste utdraget bes sendt hit.

Nedre Buskerud jordskifterett

Lillian Nyborg
Lillian Nyborg
etter fullmakt



Doknr: 14229 Tinglyst: 04.09.2000 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg



Utskrift av rettsbok
for
Nedre Buskerud jordskifterett

Den 26.11.96 ble jordskifterett holdt i Statens hus, Drammen.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve.

Jordskiftedommere: Ingen, jfr. jordskifteloven §9. Jordskiftedommeren er enedommer.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr.: 44/1996-6.00 TORSRUD.

Den 9.01.1997 ble jordskifterett holdt å ny i jordskifterettens lokaler, Drammen.

Jordskifteretten gjorde slikt **vedtak**:

KAP. I EIENDOMSDELING

Gnr. 83/1 er på ca. 150 dekar, og gnr. 83/43 er på ca. 31 dekar. De 2 eiendommene ligger inntil hverandre og består samlet av ca. 154 dekar er dyrka mark, ca. 5 dekar tun og ca. 22 dekar skog. Staten v/ Landbruksdepartementet vedtok 6.02.1996 å benytte statens forkjøpsrett etter søknad om konsesjon høsten 1995 fra Knut Jarle Ingvaldsen. Av møtebok 16.09.1996 for Teknisk komite i Røyken framgår at Hans Gjersøyen er gitt konsesjon for alt landbruksareal på eiendommen. Videre tilskjøtes Knut Jarle Ingvaldsen våningshuset og driftsbygningen

med en passende arrondert tomt inntil 5 dekar. Eiendommen skal ha nytt gårds- og bruksnummer. Oppgjør er foretatt etter avtale mellom partene.

Overføring av tilleggsjorda blir i denne saken gjort ved jordskifte, hjemmelsoverføring og sammenføyning i rettsboka.

JORDSKIFTE

Det er foretatt slik utlodning av gnr. 83/1 og 83/43, jfr. dok. 4 (areal i dekar):

1. Staten v/ Buskerud fylkeslandbruksstyre

	Kartfig.	Dyrka mark	Skog	Tun
Selger til Knut J. Ingvaldsen	a1			5
« Hans Gjersøyen	a2	128	26	
« «	a3	26	5	
Sum		154	31	5

2. Hans Gjersøyen, littera B:

	Kartfig.	Dyrka mark	Skog	Tun
Kjøper av staten	a2	128	26	
« «	a3	26	5	
Sum		154	31	

3. Knut J. Ingvaldsen, littera C:

	Kartfig.	Dyrka mark	Skog	Tun
Kjøper av staten	a1			5.

HJEMMELSOVERFØRING

A. for

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0627 Røyken	83	1	Torsrud

Beskaffenhet: Bebyggd.

Anvendelse av grunn: Bolig.

Salgsverdi kr. 81 252.

Avgiftsgrunnlag kr. 0 (kjøpt av staten i rasjonaliseringsøyemed).

Overdras fra:

Fødselsnummer Navn
Staten v/ Buskerud fylkeslandbruksstyre

Overdras til

Fødselsnummer Navn
040166 36547 Knut Jarle Ingvaldsen

Konsesjon er gitt av Røyken kommune i sak nr. 062796 00031 for Teknisk komite i møte 16.09.1996.

HJEMMELSOVERFØRING B. for

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0720 Røyken	83	2	Torsrud

Beskaffenhets: Ubebygd.

Anvendelse av grunn: Tilleggsareal bolig 360 m².

Salgsverdi kr. 0 Avgiftsgrunnlag kr. 10 000 (minimumsbeløp).

Overdras fra

Fødselsnummer

Navn

Staten v/ Buskerud fylkeslandbruksstyre

Overdras til

Fødselsnummer

Navn

300624 40992

Birger Dagslet

Hjemmelsoverføringen foretas nå etterat hjemmelen ved en feil ble overført fra tidligere eier til Staten ved skjøte av 20.05.1996. Birger Dagslet betaler dokumentavgift kr. 250.

HJEMMELSOVERFØRING C. for

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0720 Røyken	83	43	Torsrud

Beskaffenhets: Ubebygd.

Anvendelse av grunn: Landbruk.

Salgsverdi kr. 411 320 Avgiftsgrunnlag kr. 0 (kjøpt av staten i rasjonaliseringsøyemed).

Overdras fra:

Fødselsnummer

Navn

250718 39101

Torkel Sâtvedt.

Overdras til:

Fødselsnummer

Navn

240551 37186

Hans Gjersøyen

Konsesjon er gitt av Røyken kommune i sak nr. 062796 00031 for Teknisk komite i møte 16.09.1996. (Ved en feil er bnr. 2 og 43 ombyttet).

SAMMENFØYNING

Følgende eiendommer kreves sammenføyd i henhold til delingslovens av 23.06.1978:

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0627 Røyken	80	42	
«	83	2	

Bestående bruk etter sammenføring:

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0627 Røyken	80	42	

Den 12.05.1997 ble jordskifterett holdt å ny på Torsrud i Røyken.

Den 27.06.1997 ble jordskifterett holdt å ny på Torsrud i Røyken.

Den 5.11.1997 kl. 9 ble jordskifterett holdt å ny på Torsrud i Røyken.

Den 30.04.1998 kl. 13.00 ble jordskifterett holdt på ny på Torsrud i Røyken.

Den 12.01.1999 kl. 10 ble jordskifterett holdt på ny i formannskapssalen, Røyken.

Den 11.03.1999 kl. 9 ble jordskifterett holdt på ny i Statens hus, Drammen.

Den 29.11.1999 ble jordskifterett holdt på ny i Statens hus, Drammen.

Parter:

- | | | |
|--|---|-------|
| 1. Inger Drengsrud og Reidar Førde, | hjemmelshaver til gnr. | 80/2 |
| 2. Birger Dagslet, | « | 80/42 |
| 3. Thor Oliver Gjersøyen, | « | 81/1 |
| 4. Knut Jarle Ingvaldsen, | « | 83/1. |
| 5. Røyken kommune, | « | 83/3. |
| 6. Kirsten Kittang og Atle Magne Remme, | « | 83/27 |
| 7. Wenche S. K. og Tom Gravdal, | « | 83/28 |
| 8. Hege Cathrin Larsen og Tom Gabrielli, | « | 83/30 |
| 9. Sigurd V. L. Snarset og Mona Assjer, | « | 83/31 |
| 10. Hans Gjersøyen, | « | 83/43 |
| 11. Ragnhild Kure, | eier av 1/12 av gnr. 83/74, seksjon nr. 1. | |
| Jan Ronny og Nina Usterud Fretheim, | « | 2. |
| Ola og Randi Transeth, | « | 3. |
| Turid Johanne Nicolaysen, | « | 4. |
| Lillian og Magne Fjellstad, | « | 9. |
| Johnny Gleden, | « | 10. |
| Venke Fjell, | « | 11. |
| Anne Mai og Geir Otto Olsen, | « | 12. |
| Røyken kommune, | eier av 4/12 av gnr. 83/74, seksjon nr. 5, 6, 7 og 8. | |
| 12. Torsrud Vel, | hjemmelshaver til gnr. 83/75. | |

Nabo/Rettighetshaver:

- | | | |
|-----------------------------------|---|---------|
| Signe og Per Vangen, | « | 81/3,7. |
| Terje Hauglum, | « | 83/29 |
| Staten v/ Vegsjefen i Buskerud, | « | 1282/1. |
| Torkel Sätvedt, borett gnr. 83/1. | | |
| Røyken elverk, rettighetshaver | | |

Jordskiftekart i M=1:2000 med utsnitt for del av grensa er vedlagt rettsboka. På dette grunnlag gjorde jordskifteretten slikt

vedtak:

KAP. II, GRENSEBESKRIVELSE

Grensene angitt nedenfor og på jordskiftekartet går i rette linjer mellom de punkt som det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til nord på kartet. Sirkelen er delt i 400 grader.

Avstandene mellom grensepunkta er horisontale mål i meter.

De prefabrickerte grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifteverkets kjennetegn "JSV".

Koordinatsystem : NGO Akse III.

Grense: 1

mellom gnr. 83, bnr. 1, eier Knut Jarle Ingvaldsen,
på innside
og gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på utside

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
1	193199.93	-21661.13			Jsv jordmerke
2	193185.38	-21643.32	23.00	143.6	Jsv jordmerke
3	193170.26	-21624.82	23.89	143.6	Jsv jordmerke
4	193115.25	-21659.12	64.83	235.5	Jsv jordmerke
5	193088.70	-21675.67	31.29	235.5	Jsv jordmerke
6	193117.46	-21698.56	36.76	357.2	Jsv jordmerke
7	193136.18	-21713.46	23.92	357.2	Jsv jordmerke
8	193171.36	-21694.55	39.95	31.4	Jsv jordmerke
1	193199.93	-21661.13	43.96	55.0	Jsv jordmerke

Grense: 2

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på østre side
og gnr. 83, bnr. 3, eier Røyken kommune,
på vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
9	193515.85	-21600.49	25.64	237.0	Jsv jordmerke i grense for riksveg 282.
10	193494.42	-21614.57	35.18	253.3	Jsv jordmerke
11	193470.86	-21640.69	25.99	235.2	Umerket punkt 40 cm øst for jsv jordmerke.
12	193448.75	-21654.35	15.69	218.3	Umerket punkt 30 cm øst for jsv jordmerke.
13	193433.71	-21658.78	41.40	207.7	Umerket punkt 30 cm øst for jsv jordmerke.
14	193392.61	-21663.78	60.81	209.0	Umerket punkt 30 cm øst for jsv jordmerke.
15	193332.41	-21672.37	14.22	214.5	Umerket punkt 30 cm øst for jsv jordmerke.
16	193318.55	-21675.58	8.95	245.3	Umerket punkt 30 cm øst for jsv jordmerke.
17	193311.77	-21681.43	16.41	254.2	Umerket punkt 30 cm øst for jsv jordmerke.
18	193300.96	-21693.77	8.58	189.4	Jsv jordmerke.
19	193292.50	-21692.34	5.77	234.3	Punkt midt i bekk.
20	193287.54	-21695.30	10.30	257.6	Punkt midt i bekk.
21	193281.18	-21703.40	14.66	266.8	Punkt midt i bekk.
22	193273.87	-21716.12	17.32	279.4	Punkt midt i bekk.
23	193268.38	-21732.54	29.32	273.2	Punkt midt i bekk.
24	193256.38	-21759.30	12.45	273.2	Punkt midt i bekk.
25	193251.28	-21770.66			Punkt midt i bekk.

Grense: 3

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på østre og søndre side
og gnr. 83, bnr. 75, eier Torsrud Vel,
på motsatt side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
25	193251.28	-21770.66	43.90	210.7	Punkt midt i bekk.
26	193208.00	-21778.00	23.84	289.3	Jsv jordmerke.
27	193204.00	-21801.50	7.76	306.9	Jsv jordmerke.
28	193204.84	-21809.21			Jsv bolt i fjell.

Grense: 4

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på østre side
og gnr. 83, bnr. 3, eier Røyken kommune,
på vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
28	193204.84	-21809.21	31.79	199.4	Jsv bolt i fjell.
29	193173.05	-21808.90			Jsv jordmerke.

Grense: 5

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
 på nordøstre side
 og gnr. 83, bnr. 31, eier Sigurd V. L. Snarset og Monna Assjer,
 på sørvestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
29	193173.05	-21808.90	43.30	177.7	Jsv jordmerke.
30	193132.39	-21794.02			Jsv jordmerke.

Grense: 6

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
 på nordøstre side
 og gnr. 83, bnr. 30, eier Hege Cathrin Larsen og Tom Gabrielli,
 på sørvestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
30	193132.39	-21794.02	23.36	177.7	Jsv jordmerke.
31	193110.45	-21785.99			Bolt i fjell.

Grense: 7 (eksisterende grense)

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
 på nordøstre side
 og gnr. 83, bnr. 29, eier Terje Hauglum,
 på sørvestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
31	193110.45	-21785.99	24.41	177.7	Bolt i fjell.
32	193087.53	-21777.60			Umerket punkt.

Grense: 8

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
 på nordøstre side
 og gnr. 83, bnr. 3, eier Røyken kommune,
 på sørvestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
32	193087.53	-21777.60	24.44	177.3	Umerket punkt.
33	193064.62	-21769.07			Jsv jordmerke.

Grense: 9

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på nordøstre og østre side
og gnr. 83, bnr. 74, seksjon 1-12, eier Røyken kommune m.fl.,
på motsatt side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
33	193064.62	-21769.07	57.86	153.5	Jsv jordmerke.
34	193021.50	-21730.50			Jsv jordmerke.
35	193003.00	-21686.76	47.49	125.5	Jsv jordmerke.
36	192974.80	-21675.90	30.23	176.6	Jsv jordmerke.
37	192944.51	-21676.50	30.29	201.2	Jsv bolt i fjell.
38	192936.33	-21677.45			Jsv jordmerke
			8.23	207.4	Umerket punkt.
Fra punkt 38 fortsetter grensa mot gnr. 83/3 i retning 342,8.					

Grense: 10

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på østre side
og gnr. 83, bnr. 3, eier Røyken kommune,
på vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
38	192936.33	-21677.45	9.35	207.4	Umerket punkt
39	192927.04	-21678.54			Jsv jordmerke

Grense: 11

mellom gnr. 83, bnr. 3, eier Røyken kommune,
på nordre side
og gnr. 83, bnr. 28, eier Wenche S. K. og Tom Gravdal,
på søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
40	192929.45	-21681.57	3.87	142.8	Umerket punkt
39	192927.04	-21678.54			Jsv jordmerke

Grense: 12

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
 på østre side
 og gnr. 83, bnr. 28, eier Wenche S. K. og Tom Gravdal,
 på vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
39	192927.04	-21678.54	22.60	234.7	Jsv jordmerke
41	192907.72	-21690.26			Jsv jordmerke

Grense: 13

mellom gnr. 83, bnr. 28, eier Wenche S. K. og Tom Gravdal,
 på nordre side
 og gnr. 83, bnr. 27, eier Kristen Kittang og Atle Magne Remme,
 på søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
42	192909.49	-21692.74	3.05	139.5	Umerket punkt
41	192907.72	-21690.26			Jsv jordmerke

Grense: 14

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
 på østre side
 og gnr. 83, bnr. 27, eier Kristen Kittang og Atle Magne Remme,
 på vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
41	192907.72	-21690.26	32.77	234.7	Jsv jordmerke
43	192879.70	-21707.26	1.05	337.9	Jsv jordmerke
44	192880.28	-21708.13			Umerket punkt

Grense: 15

mellom gnr. 83, bnr. 27, eier Kristen Kittang og Atle Magne Remme,
 på nordre side
 og gnr. 83, bnr. 3, eier Røyken Kommune,
 på søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
45	192885.20	-21715.40	8.77	137.9	Umerket punkt
44	192880.28	-21708.13			Umerket punkt

Grense: 16

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på sørøstre side
og gnr. 83, bnr. 3, eier Røyken kommune,
på nordvestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
44	192880.28	-21708.13	15.32	235.9	Umerket punkt
46	192867.34	-21716.32			Jsv jordmerke

Grense: 17

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på nordre side
og gnr. 80, bnr. 2, eier Inger Drengsrud og Reidar Førde,
på søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
46	192867.34	-21716.32	43.43	112.7	Jsv jordmerke
47	192858.77	-21673.75			Jsv jordmerke

Grense: 18

mellom gnr.83, bnr.43, eier Hans Gjersøyen
på nordre, vestre og nordvestre side
og gnr.81, bnr.1, eier Thor Oliver Gjersøyen
på motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
47	192858.77	-21673.75	44.01	121.1	Jsv jordmerke
48	192844.45	-21632.14	50.19	125.3	Jsv jordmerke
49	192824.99	-21585.88	51.16	106.9	Jsv jordmerke
50	192819.44	-21535.02	30.44	96.2	Jsv jordmerke
51	192821.26	-21504.64	68.16	92.9	Jsv jordmerke
52	192828.84	-21436.90	116.55	14.2	Jsv jordmerke
53	192942.53	-21411.20	137.13	387.7	Jsv jordmerke
54	193077.12	-21437.49	52.00	369.0	Jsv jordmerke
55	193123.09	-21461.81	74.85	349.4	Midt i kum
56	193175.52	-21515.22	189.02	65.2	Midt i kum
SV.2509	193273.83	-21353.78			Grenserør generelt

Eksisterende grense

mellom gnr. 83, bnr. 43, eier Hans Gjersøyen,
på nordvestre side
og gnr. 81, bnr. 3 og 7, eier Signe og Per Vangen,
på sørøstre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
SV.2509	193273.83	-21353.78			Jernbolt.
		166.97	61.1		
SV.2510	193369.68	-21217.07			Umerket punkt
			73.95	21.8	
SV.2032C	193439.35	-21192.25			Jordmerke.

Fra sistnevnte punkt fortsetter **eksisterende grense** ifølge dok. 9 vestover mellom gnr. 83/43 på sørsida, eier Hans Gjersøyen, og Rv 282, eier Staten v/vegsjefen i Buskerud, på nordsida tilbake til grensepunkt 9 i grense nr. 2 over.

KAP. III, EIENDOMSBESKRIVELSE

Eiendomsbeskrivelsen under gjelder kun eiendommer som har fått endret sine grenser ved jordskiftet. Grensenummer refererer seg til jordskiftekartet og kap. II over.

Gnr. 83/1, Thorsrud, består av en teig på 4999,7 m² og er begrenset av grense nr. 1.

Gnr. 83/27, er tillagt 99 m² ved grenseregulering. Reguleringen framgår at grense nr. 13-15.

Gnr. 83/28, er tillagt 78 m² ved grenseregulering. Reguleringen framgår at grense nr. 11-13.

Gnr. 83/43, utgjør i alt 214 dekar. Eiendommen ble tillagt areal ved jordskifte i rettsmøte 9.01.1997 og er begrenset av grense nr. 2-10, 12, 14, 16-18 og eksisterende grense mot gnr. 81/3,7 og Rv 282 (gnr. 1282/1).

Gnr. 83/1 ligger inne i eiendommen og er avgrenset av grense nr. 1

Gnr. 83/74. Koordinatene var feil i målebrev og grense nr. 9 er regulert mot gnr. 83/43 med arealbalanse.

KAP. IV RETTIGHETER**a. Tinglyst på gnr. 83/1:**

- Bestemmelse om veg, tinglyst 18.12.1914, (2 stk.) utgår (er falt bort som følge av kommunenes ekspropriasjon til nytt boligfelt og omlegging av adkomstvei).
- Skjønn, rettighetshaver Røyken elverk, tinglyst 24.02.1920, hviler stedlig på gnr. 83/43 etter jordskiftet (ikke på gnr. 83/1).

3. Best. om vannledning, tinglyst 8.07.1930 utgår (felles brønn og ledning er nedlagt).

4. Bestemmelse om veg, tinglyst 3.02.1914, utgår (er falt bort som følge av kommunenes ekspropriasjon til nytt boligfelt og omlegging av adkomstvei).

b. Tinglyst på gnr. 83/3:

Rett til driftsvei tilligger gnr. 83/43 etter jordskiftet (ikke gnr. 83/1).

c. Nye rettigheter:

1. Eier av gnr. 83/1 har rett til å ha liggende og vedlikeholde **vann- og avløpsledninger samt nødvendige kabler for strøm, TV og telefon** i felles grøft fra eiendommen og vestover over gnr. 83/43 og til kommunale anlegg i vest. All skade på åker og eng skal erstattes.

2. **Bestemmelser for bruk av felles privat del av Torsrudveien for gnr. 83/1 og 83/43** (ifølge rettsforlik av 11.03.1999):

1. Eier av gnr. 83/1 har rett til å bruke Torsrudveien over gnr. 83/43.
2. Eier av gnr. 83/1 har ansvar for vedlikehold og utbedring av privat del av Torsrudveien fra enden av kommunal vei og til tun/grense mellom gnr. 83/1 og 83/43 i nord.
3. Eier av gnr. 83/43 frafaller rett til å bruke driftsvei gjennom tun på gnr. 83/1 mot at gnr. 83/1 har vedlikehold etter punkt 2. Videre legger eier av gnr. 83/43 selv om driftsvei på egen eiendom nord og øst for tun på gnr. 83/1.
4. Eier av gnr. 83/43 avstår nødvendig grunn til Torsrudveien opp til bredde ifølge veiklasse 3 i "Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse", Landbruksdepartementet 1997. Ved grøfting eller utbedring av veien ut over dagens veigrunn skal det minst 1 måned før arbeidet tar til samrås med eier av gnr. 83/43.
5. Transport må ikke skje når det kan være fare for unødig skade på vegbane, stikkrenner eller grøfter. Det er forbudt å legge tømmer eller annet inn i vegbanen, i vegggrøfter, etc. Skade på vegbane og stikkrenner som skyldes transport, skal utbedres straks av den som har forvoldt skaden.

Retten hevet

Gunnar E. Sauve (s)



Rett utskrift:

Lillian Nybo



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- 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 Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

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

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

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.

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

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs 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 overskride 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 overskride 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:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, 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 frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

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

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 Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

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

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

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

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

22. Hensynsone infrastruktur

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

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

23. Båndleggingssoner

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

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

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

23.2.1 Generelt

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

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

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

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

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

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

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

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

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

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

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: Torsrudstubbyen 8
3430 SPIKKESTAD

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