

aktiv.

Jørgens vei 16, 1386 ASKER

Flott & innholdsrik familiebolig med panoramautsikt i attraktive omgivelser. Nærhet til skole, bhg, buss & Asker sentrum



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Hege Jøldal

Mobil 976 78 363

E-post hege.joldal@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 300 000,-
Omkostn.: Kr 258 740,-
Total ink omk.: Kr 10 558 740,-
Selger: Jon Christian Ottersen
Irene Handeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 215/267 kvm
Tomtstr.: 1232 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 333
Oppdragsnr.: 1110240302

Flott & innholdsrik familiebolig med panoramautsikt i attraktive omgivelser.

Velkommen til Jørgens Vei 16! Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde med kort vei til skole, buss og butikker. Beliggenhet gir deg enkel tilgang på flere turstier, strender og havner. Uteområdene er pent opparbeidet med stor hage og flotte terrasseområder med flere fine boltreplasser og panorama utsikt.

Boligen går over to plan med en planløsning som inneholder bl.a. åpen løsning som knytter sammen stue, spisestue og kjøkken. 3 soverom, walk in closet, kjellerstue, kontor, trimrom/hobbyrom og to bad. Stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter og dobbelgarasje.

Panorama utsikt
Romslig stue-kjøkken-løsning med store vindusflater
Store og pent opparbeidede uteområder
Veletablert boligområde
Kort vei til buss
Kort vei til skole
Nærhet til sjøen og flotte badeplasser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	218

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 215 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 102 m² Entrè/hall, kontor, kjellerstue, bad/vaskerom, disp.rom, 2 boder (samt lagring under trapp), soverom, walk in closet.

1. etasje

BRA-i: 113 m² Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

18 m²

1. etasje

47 m²

Areal garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasje

BRA-e: 12 m² Redskapsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1232 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet lett skrånende tomt med gressplen, fruktrær og prydbusker. Flott utsikt . Asfaltert gårdsplass med steinlagt trappeadkomst til boligen. Etablert villastrøk med nærhet til skoler og butikker. Gangavstand til buss og Gullhella togstasjon.

Beliggenhet

Jørgens Vei 16 har en fin, solrik og idyllisk beliggenhet nær sjøen og marka, i et attraktivt og hyggelig villaområde på Gullhella i Asker. Området er meget barnevennlig med umiddelbar nærhet til fine turmuligheter året rundt. Det er kort vei til preparerte skiløyper som strekker seg over jordene mot Sydslogen eller over Vardåsen og inn i Vestmarka. Kort gangavstand til Eidsletta skianlegg, et skileikområde med kunstsne som sikrer gode løyper. Det er også gode terrengmuligheter i skogen for både sykkel og løping. Det er også kort vei ned til sjøen ved Blakstadbukta og Vollen med fine badeplasser.

Med marka som nærmeste nabo har du en rekke turmuligheter og fritidsaktiviteter i nærheten. Vardåsen skisenter, en rekke turløyper, Stall Blakstad, seilforening i Blakstadbukta og Risenga med svømmehall, kunstisbane, tennisanlegg, ishockey og fotballbaner. Vardåsen er et eldorado for den turglade med en rekke stier som fører til deg topps. En av de populære utgangsstedene er fra Gullhella stasjon.

Fra eiendommen er det ca. fem minutter med bil til Asker sentrum. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Ellers har Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak. I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres kulturelle aktiviteter for både små og store.

Skolekrets

Boligen sokner til Blakstad barneskole kun 400 meter fra boligen. Det er flere barnehager i området, bl.a. As Barnas Hus Gullhella, Espira Gullhella barnehage og Østenstad menighetsbarnehage.

Offentlig kommunikasjon

Gullhella sykehjem retning Asker sentrum, 200 meter fra boligen og busser som korresponderer med ekspressbusser innover mot Oslo (Jørgens Vei retning Blakstad terminalen, 250 meter fra boligen). Gullhella stasjon med lokaltog ligger kun ca. 1 km

fra boligen og det er kort bilvei til Asker stasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i Leca. Etasjeskillere og bindingsverk av tre. Stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon. Taktekking med asfaltshingel, renner og nedløp i plastbelagt stål. Hjemmelshaver opplyser: -Det ble foretatt isolering i forbindelse med renoveringen i 2011. Det ble da både etterisolert mot loft (isolasjonstykkelse etter dette er 25 cm) og det ble lagt ekstra isolasjon i veggene i 1. etasje (lektet ut på innsiden med ekstra isolasjon) -I forbindelse med dreneringsarbeidene ble det isolert på utsiden av de delene av grunnmur som er under bakkenivå, med unntak av nordøstlige fasade. Ved dreneringsarbeidet i 2001 ble det brukt Rockwool drensplater (10 cm tykke), mens det ved dreneringsarbeidene i 2009/2010 ble brukt byggisolasjonsplater og grunnmursplast.

Garasje oppført med støpt såle mot grunn, murte vegger og Leca plank i himling . Garasjen er delvis bygget inn i terreng. Det er gressplen på taket. Vippeporter med elektrisk portåpner. Det er påvist noe fuktinnsig i garasje. Det må forventes utbedringer/vedlikehold.

U.etg:

Vegger: Trepanel, pusset mur, og malte plater på vegger, MDF-panelplater, baderomspanel på bad/vaskerom

Himling: Malte slette plater, trepanel, tak-ess

Gulv: Fliser, parkett, laminat, synlig betong i bod

1.etg:

Vegger: Malte sparklede plater, fliser på bad

Himling: Malte sparklede plater

Gulv: Fliser på bad, parkett i øvrige rom.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Vi opplevde et par ganger for flere år siden at sluket på badet i overetg. var tett, og at litt vann kom ned i toalettrommet i underetg. Det tørket opp av seg selv, og vi har aldri merket fukt/luft siden.

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

Badet i overetasjen ble renoveret i 2011 av rørlegger Mortensen og tømrerfirma Brdr. Hvesser. Badet i underetg. ble renoveret i 2001, rørlegger var Oslo-Akershus Rørleggerbedrift, - her ble resten sannsynligvis gjort av ufaglært (mangler dokumentasjon).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, ny membran ble lagt i begge tilfeller (se over)

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Renovering av kloakkledning i 2019 som følge av pålegg fra Asker kommune. Ble gjennomført i samarbeid med Jørgens vei 14 (renoveret ned til kryssing over Jørgens vei, i front av nr. 14).

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

Kun før dreneringsarbeid ble gjennomført i 2002.

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

Fuktinnsig i garasje.

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

Liten sprekk ved siden av baderomsdør underetg. + i lysgrop utenfor tørkerom/trimrom.

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

Maur (sukkermaur e.l.) på bad i u.etg. for ca 15 år siden. Mus i garasjen for ca 15 år siden siden.

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

Elanlegget utskiftet tilnærmet i sin helhet ved renoveringen i 2011 (enkelte kabler i underetasjen ble lagt tidligere, - disse ligger åpent på vegg)

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Kontroll av eltilsynet i 2012.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Vi drenerte selv ca. 1/4-del av huset i 2002.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Brdr. Hvesser skiftet takbelegg og takunderlagsplater, og gjorde en del justeringer på fasaden (bytte av vinduer og noe kledning), som del av større renoveringsprosess i 2011. Vi har selv bygget terrassen.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Det har blitt foretatt bruksendringer i flere runder, senest ved renoveringen i 2011.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Dagens bruk er iht. plantegninger sendt til Asker kommune i forbindelse med ferdigattest 2011.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Det er planer for bygging på tomt mellom Jørgens vei 16 og 22. Pt. pågår det detaljreguleringsprosess, med utgangspunkt i lavblokk med 9 enheter. Iht. tegninger fra utbygger vil dette verken ta sol eller utsikt fra vår eiendom. Utbygger vil sannsynligvis pålegges bygging av støyskerm mellom Jørgens vei 16 og Røykenveien. Vi har 28.8.24 mottatt nabovarsel vedr. fasadeendring m.m. for Røykenveien 185. Da denne ligger bak støygjerde på andre siden av Røykenveien, antas dette ikke å ha noen betydning for Jørgens vei 16.

Er det foretatt radonmåling?
Måling foretatt av Teknologisk institutt i 2001. Ble målt til å være under tiltaksgrensenivå.

Radonmåling
I 2001. 139 (snitt av 3 målepunkter, alle i underetg.)

Tilleggs kommentar:
Sannsynlig renoveringsbehov garasje knyttet til fuktinnsig (har fått råd om bytte av drenering og tekking). I forbindelse med flytteprosessen aug. 24 avdekket vi en mindre lekkasje på loftet knyttet til manglende fugging rundt ventilasjonsrør. Takstmann vurderer skadene som begrensede og lokale, - og skader og fugging vil bli reparert før visning/overtakelse.

Innhold

U.etg: Entré, hall, soverom med walk-in garderobe, kjellerstue, kontor, bad/vaskerom, separat toalett, disponibelt rom, 2 boder og lagring under trapp.

1.etg: Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom

Standard

Inngangsparti | Velkommen inn!

Boligen ligger flott til på tomten, med optimal plassering for både sol- og utsiktsforhold. Det er adkomst via en romslig, asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter og en dobbeltgarasje delvis innbygget i terrenget. En skifertrapp leder opp til inngangspartiet, der det også er tilgang til velstelte hageområder. Ved inngangen finner man en skiferbelagt terrasse, perfekt for en koselig sittegruppe. Ytterdøren, med glassdetaljer og elektronisk lås, åpner opp til en romslig hall med flislagt gulv, gulvvarme og lyse, malte vegger. Her er det god plass til en garderobeløsning og annet møblement.

Stue | Lys og romslig

Hovedetasjen er lys og romslig, med en åpen løsning som knytter sammen stue, spisestue og kjøkken. De store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys fra flere himmelretninger, samtidig som panoramautsikt kan nytes fra både spisestue og sofakrok. De lyse veggene står i stil med trestavs parketten og øvrige materialvalg. Rommets fleksible utforming gir flere muligheter for møblering, og det er god plass til både TV-stue, sofagruppe og spisestue. Spisestuen, som ligger i forlengelsen av kjøkkenet, har plass til et stort langbord - perfekt for sammenkomster med venner og familie. Sentralt i rommet står en moderne peisovn, som bidrar til en varm og lun atmosfære på kalde dager.

I underetasjen er det en romslig kjellerstue, ideell som TV-stue, ungdomsrom eller lekerom for barna. Også her er det gulvvarme for ekstra komfort.

Kjøkken | Moderne og funksjonelt

Kjøkkenet, som ble montert i 2011, har et moderne og funksjonelt design. Innredningen er praktisk med store arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Kjøkkenet er innredet langs tre vegger, og en utstikker med plass til barstoler - fungerer som et flott sted for frokost eller en kaffepause. De slette frontene med trestruktur i mørk utførelse kombineres med en benkeplate i stein og underlimt vask. Det er integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, komfyr og mikrobølgeovn, og avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryser.

Uteplasser | Skjermet med gode solforhold

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 47 kvm, som strekker seg delvis rundt de sørvestlige og sørøstlige sidene av huset. Den sørøstlige delen av terrassen har en pergola med tak, som gjør at man kan nyte sommerkveldene selv når temperaturen

synker. Fra terrassen er det også tilgang til en stor, barnevennlig hage - perfekt for ballspill, lek og trening. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og blomsterbed. Det er plomme-, kirsebær- og epletrær - og lune områder for dyrking av urter og grønnsaker. Hagen gir barna rikelig med plass til å leke og de skaper en hyggelig oase for de voksne - optimalt for lange sommerdager.

Bad | Moderne og klassisk

Boligen har to bad/vaskerom, ett i hver etasje, samt et separat toalettrom i underetasjen. Badet i 1. etasje er fra 2011 og har moderne, tidløse fliser med varmekabler i gulvet. Her finnes en dobbelservant med speilskap og lys, vegghengt toalett og lukket dusjkabinett.

Underetasjens bad, kombinert med vaskerom, er fra 2001 og har baderomspanel på veggene samt flislagt gulv med varmekabler. Her er det baderomsinnredning med veggskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle, samt et frittstående badekar med dusjløsning. Det separate toalettrommet i underetasjen ligger praktisk til ved gangen.

Soverom | Romslig og behagelig

Boligen har totalt tre soverom, fordelt på underetasjen og 1. etasje. Hovedsoverommet er romslig og svalt, med store vinduer, lyse vegger og egen walk-in garderobe med rikelig oppbevaringsplass. Alle soverommene er av god størrelse og innredet med garderobeskap, ideelle som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom - alt etter behov.

Lagringsplass | Utmerket for en aktiv familie

Boligen byr på gode lagringsmuligheter, med et romslig loft som kan benyttes til oppbevaring. I tillegg finnes det to praktiske boder i kjelleren, samt en utebod som gir ekstra plass til oppbevaring av større gjenstander. Totalt sett gir dette mye lagringsplass for hele familien, enten det gjelder sesongbaserte eiendeler, sportsutstyr eller andre ting man ønsker å holde organisert og ryddig.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Manglende toppliste (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

Yttervegger

Tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018)

Vinduer og ytterdører

Settes kun på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene. (3 stk vinduer)

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.

*Erfaringsmessig er det svært sjelden man opplever takras fra denne type takvinkel/tekking

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Settes på bakgrunn av lekkasje/kondensering rundt solirør/lufting.

Balkonger, verandaer og lignende

Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav. (100 cm)

Bad u.etg - Overflate vegger og himling

Naturlig avtrekk (avvik NS 3600:2018)

Bad u.etg - Overflate gulv

Avvik på fall

Bad u.etg - Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk, f.eks innsetting av lukket dusjkabinett.)

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling

Settes på bakgrunn av riss/sprekk i fuger (Avvik NS 3600:2018)

Naturlig avtrekk

Bad 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk

Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt tetthet/funksjon av membran

Innredet rom - Veggens og himlingens overflater

Velges da det er påvist skadelig fukt med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Innredet rom - Gulvets overflate

Settes på bakgrunn av riss/sprekk i betonggulv (avvik ihht NS 3600:2018)

Innredet rom - Fuktmåling og ventilasjon

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Manglende drensspalte på innebygde systerne

Varmtvannsbereder

Forventet levetid er oppnådd for bereder i u.etg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold.

Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Forhold som har fått TG3:

Terrengforhold

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Ingen kostnadsvurdering foretatt da dette kan variere i svært stor grad, og man må også se på nytteverdien av en slik utbedring.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Oppussing/renovering 2001
- Hovedoppussing 2011
- Terrasse 2010/ 2024
- Drenering 2002/2009/2010

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiberkabel fra Telenor i huset. Nåværende eier bruker dette kun til internett (ikke TV) og har dette gjennom NextGenTel til kr. 799/mnd for 100mps. Altibox har meldt om at de også skal legge fiber i gaten. Selger er usikker på status/ framdrift.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom og en dobbelgarasje delvis innbygget i terrenget.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

82253

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 139 Bq/m³. Måling foretatt av Teknologisk institutt i 2001.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Luft-luft varmepumpe

Lukket ildsted

Elektriske ovner

Varmekabel/folie på begge bad, samt entrè/hall og kjellerstue

Info strømforbruk

Nåværende eier har et strømforbruk på ca. 23 000 kwh.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 300 000

Kommunale avgifter

Kr 10 712

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 2 318 064

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 808 644

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud 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 61, bruksnummer 333 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:

3203/61/333:

23.08.1966 - Dokumentnr: 94642 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

04.01.1969 - Dokumentnr: 53 - Erklæring/avtale

Bestemmelse vedr felles privat vann- og kloakkledninger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

29.03.1978 - Dokumentnr: 5008 - Skjønn

Ekspropriasjon ved utv. av Røykenvn.

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1965 - Dokumentnr: 4526 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:61 Bnr:2

03.12.1986 - Dokumentnr: 36488 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3203 Gnr:61 Bnr:587

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 1149393 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:333

01.01.2024 - Dokumentnr: 91287 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:61 Bnr:333

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg.

Det foreligger ferdigattest som omhandler garasje.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 12.05.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.04.1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Reguleringsplaner

Id 0220187

Navn Røykenveien fra Skytterveien til Ulfs vei

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 31.10.1973

Reguleringsplaner under arbeid

Id 2021011

Navn Detaljregulering for Jørgens vei 18-20

Status Planforslag

Plantype Detaljregulering

Det er planer for bygging på tomt mellom Jørgens vei 16 og 22. P.t. pågår det detaljreguleringsprosess, med utgangspunkt i lavblokk med 9 enheter. Iht. tegninger fra utbygger vil dette verken ta sol eller utsikt fra vår eiendom. Utbygger vil sannsynligvis pålegges bygging av støyskjerm mellom Jørgens vei 16 og Røykenveien. Vi har 28.8.24 mottatt nabovarsel vedr. fasadeendring m.m. for Røykenveien 185. Da denne ligger bak støygjerde på andre siden av Røykenveien, antas dette ikke å ha noen betydning for Jørgens vei 16.

Asker kommune opplyser at det finnes plan for ny Røykenvei i dagens kommuneplan. Den baserer seg på planen fra 1998. På generelt grunnlag opplyser Asker kommune at planen for Røykenveien i tunell er veldig lite aktuelt slik den foreligger. Løsningen er utdatert i forhold til nytt EU-regelverk og det finnes ingen planer eller finansiering for å sette i gang nytt planarbeid. Eventuell ny løsning for Røykenveien vil nok ligge flere tiår frem i tid mest sannsynlig. I forhold til fremdrift av en eventuell ny Røykenvei, så vil det være avhengig av statlig prioritering, som Asker kommune ikke kan si noe konkret om på nåværende tidspunkt

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 300 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

257 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysingsgebyr pantedokument

500 Tinglysingsgebyr skjøte

258 740 Omkostninger totalt

273 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

276 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 558 740 Totalpris. inkl. omkostninger

10 573 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 576 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 258 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Hege Jøldal
Eiendomsmegler MNEF / Partner
hege.joldal@aktiv.no
Tlf: 976 78 363

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

13.09.2024















































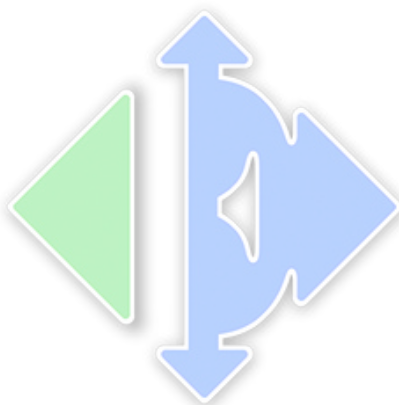






Vedlegg

Enebolig m/u.etg
Jørgens vei 16
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 26/08/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 333
Hjemmelshaver:	Jon Christian Ottersen og Irene Handeland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1232 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og ca. +17 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Kaldtloft og enkelte boder var fylt med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet lett skrånende tomt med gressplen, fruktrær og prydbusker. Flott utsikt. Asfaltert gårdsplass med steinlagt trappeadkomst til boligen. Etablert villastrøk med nærhet til skoler og butikker. Gangavstand til Gullhella togstasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur i Leca. Etasjeskiller og bindingsverk av tre. Stående og liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon. Tekteking med asfaltshingel, renner og nedløp i plastbelagt stål.

Hjemmelshaver opplyser:

-Det ble foretatt isolering i forbindelse med renoveringen i 2011. Det ble da både etterisolert mot loft (isolasjonstykkelse etter dette er 25 cm) og det ble lagt ekstra isolasjon i veggene i 1. etasje (lektet ut på innsiden med ekstra isolasjon)

-I forbindelse med dreneringsarbeidene ble det isolert på utsiden av de delene av grunnmur som er under bakkenivå, med unntak av nordøstlige fasade. Ved dreneringsarbeidet i 2001 ble det brukt Rockwool drengsplater (10 cm tykke), mens det ved dreneringsarbeidene i 2009/2010 ble brukt byggisolasjonsplater og grunnmursplast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen 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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt

ANNET:**OPPVARMING:**

Luft-luft varmepumpe

Lukket ildsted

Elektriske ovner

Varmekabel/folie på begge bad, samt entrè/hall og kjellerstue

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud, samt tilsendte kommunale opplysninger, boligmappe med div. dokumentasjon ifm oppussing/utbedringer, egenerklæringsskjema

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

U.etg:

VEGGER: Trepanel, pusset mur, og malte plater på vegger, MDF-panelplater, baderomspanel på bad /vaskerom

HIMLING: Malte slette plater, trepanel, tak-ess

GULV: Fliser, parkett, laminat, synlig betong i bod

1.etg:

VEGGER: Malte sparklede plater, fliser på bad

HIMLING: Malte sparklede plater

GULV: Fliser på bad, parkett i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 20 mm u.etg, (1.etg er avrettet og har ingen avvik i stue/kjøkken). *Stikkmålinger av

gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Det er søkt etter hulrom under fliser på tilfeldig valgte steder, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Det er nivåforskjell mellom soverommene og gang i 1.etg grunnet avretting av gulv og stue i 2011.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Oppussing/renovering 2001
 - Hovedoppussing 2011
 - Terrasse 2010/ 2024
 - Drenering 2002/2009/2010
-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	102			18	88	14
1.etg	113			47	113	
SUM BYGNING	215			65	201	14
SUM BRA	215					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		40				
Redskapsbod		12				
SUM BYGNING		52				
SUM BRA	52					

BRA-i:

U.etg:

Entrè/hall, kontor, kjellerstue, bad/vaskerom, disp.rom, 2 boder (samt lagring under trapp), soverom, walk in closet

1.etg:

Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

GARASJE / UTHUS:

Garasje oppført med støpt såle mot grunn, murte vegger og Leca plank i himling . Garasjen er delvis bygget inn i terreng. Det er gressplen på taket. Vippeporter med elektrisk portåpner. Det er påvist noe fuktinnsig i garasje. Det må forventes utbedringer/vedlikehold

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

26/08/2024

Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnmur oppført i mur. Synlig grunnmursplast og drenerende masser inntil boligen.

*Hjemmelshaver opplyser om at drenering/grunnmursplast ble skiftet 2002/2009.

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

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

-Grunnmurspalst mangler stedvis topplst. Dette kan føre til at fukt kommer mellom tettesjikt og grunnmur og skaper unødig belastning mot muren.

*Det er påvist forhøyet fuktinnhold i utlektet vegg i walk in closet, samt mindre saltutslag i bod/hobbyrom.

Årsaksammenheng med manglende funksksjon/sviktende fuktsikring/drenering.

* Det er viktig å ikke benytte organisk materiale (treverk) mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold, med fare for fukt og råteskader.

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

TG 2:

Manglende topplst (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig fall på terreng fra grunnmur. Stedvis fall mot mur.

Det er naturlig skrånende tomt.

Merknader: -Det er påvist stedvis fall mot grunnmur på SØRVEST og NORDVEST side.

-Man kan oppleve vannansamling ved manglende fall

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

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

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

TG 3:

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. (liggende kledning i gavler) Kledning er hovedsakelig fra byggeår. Enkelte felt med kledning fra 2011 iforbindelse med fasadeendringer.

*Hjemmelshaver opplyser om at yttervegger i 1.etg er etterisolert på innside i forbindelse med oppussing i 2011

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

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Det er påvist enkelte steder med stedvis avflassing på kledningen. Vedlikehold må påregnes

-Tørkesprekker og værslitasje

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018)

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. (hovedsakelig vinduer fra 2011)

Ytterdører med detaljer i glass. Elektronisk dørlås/håndtak

Terrassedør av eldre dato (skal byttes)

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

-Enkelte vinduer/dører bør justeres for bedre funksjon

-Mindre klaring enn anbefalt mellom listverk/omramming og vannbrett. (Ingen skader pga av dette.)

-De eldste vinduene er preget av værslitasje utvendig med synlige sprekker/avflassing av overflatebehandling.

*Knust glass i terrassedør. Det vil bli montert ny terrassedør med 3-lags isolerglass før en evt. overtakelse/visning

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av tredør er 30 - 50 år.

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

TG 2:

Settes kun på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene. (3 stk vinduer)

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med asfaltshingel. Skorstein over tak.

*Oppdragsgiver opplyser om at takteking, nye ventilhetter, renner og beslag ble skiftet i 2011.

Merknader: -Det er undertak av tre fra byggeår med nye trefiberplater og ny tekking fra 2011.
Ingen synlige tegn til skader/svekkelser

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår/2011

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen bygget opp med rupanel, trefiberplater under yttertekking av asfaltshingel.

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Stigetrinn for feiing.

*Det mangler snøfanger på takflaten.

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

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

Merknader: -Yttertekking fra 2011. Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

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

TG 2:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.

*Erfaringsmessig er det svært sjelden man opplever takras fra denne type takvinkel/tekking

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft over hanebjelke.

Merknader: -Det var lagret mye personlige eiendeler på befaringsdagen. Avvik kan forekomme!

-Loftsrommet er godt ventilert med store ventiler i begge gavler.

*Etter tilleggsbefaring 26.08.2024, så er det konstatert mindre fukskjolder/skader rundt soil/lufting til kloakkrøret.

Årsaksammenheng kan være lekkasje ved rørgjennomføring i takhatt, evt. kondensering. Hjemmelshaver har avdekket og åpnet opp ned til underliggende konstruksjon. De vil utbedre dette før evt salg/overtakelse.

TG 2:

Settes på bakgrunn av lekkasje/kondensering rundt solirør/lufting.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader: -Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm. (målt 52 cm)
Ellers normal bruksslitasje på terrassebord.

TG 2:

Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav. (100 cm)

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom pusset opp i 2001.

Baderomspanel på vegger malteplater i himling.

120 cm innredning med vask, veggskap og speil

Frittstående badekar med dusjløsning

Naturlig avtrekk

Merknader: -Baderomspanel er kontrollert uten tegn til avvik.

-Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

-Sprekker i overflatebehandling på vasken

TG 2:

Naturlig avtrekk

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Lokalt fall 1:50 rundt sluk 5-14 mm. Dette er avvik ihht datidens krav på oppføringstidspunktet. (TEK 97. *Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.dvs 16 mm)

-Man kan oppleve begrenset vannansamling på gulv, men rommet fungerer likevel godt med dette avviket.

Hovedmengde av bruksvann ved dusjing ledes har nedslag i badekar og ledes direkte til sluk.

TG 2:

Avvik på fall

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Baderomsplater er ansett som membran/tettesjikt på vegger.

*Det er femlagt et bilde som viser slukmansjett på gulv. Annen relevant dokumentasjon foreligger ikke.

Merknader: -Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtrommet. (Det er benyttet ansvarlig foretak ved oppussing av badene)

- Ikke mulig å påvise membran i sluk.
- Badekar har avløp til sluk.
- Sluk er godt synlig, men mindre tilgjengelig for inspeksjon/renhold pga. støttebein til badekar plassert oppå slukristen. (støttebein må kun justeres for å løsne risten)
- Det er ikke mulig å bore hull i vegger pga konstruksjonsmessige årsaker. (Murvegger)
- Det ble foretatt søk etter fukt på overflater. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

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

Forventet levetid for membran er 20 år.

Forventet levetid for utskifting av baderomspanel er 10-20 år (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk, f.eks innsetting av lukket dusjkabinett.)

7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad pusset opp i 2011

100 cm innredning med 2 vasker, speilskap med lys

Lukket dusjkabinett

Vegghengt WC

Naturlig avtrekk med ventil i himling, samt manglende luftespalte ved dør

Merknader: -Det er påvist sprekk/riss i fuger ved WC.

- Naturlig avtrekk er avvik ihht NS 3600:2018
- Vindu i våtsone er beskyttet for direkte fuktpåkjenning

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss/sprekk i fuger (Avvik NS 3600:2018)

Naturlig avtrekk

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Fall er ansett som tilfredsstillende etter datidens forskrift ved oppføringstidspunktet (TEK 10)
 -Bruksvann fra dusjen ledes rett i sluk via lukket kabinett.
 -Synlig spalte ved dørterskel

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Merknader: -Det er fremvist kvitteringer for bruk av Protan banemembran på gulv. Litex våtromssystem på vegger.
 -Det er rørvasslutninger som ligger over risten ned i sluket, dette hindrer renhold på en enkel måte. Det er viktig at sluk har jevnlig tilsyn/vedlikehold.
 *Hjemmelshaver opplyser i egenerklæringskjema:
 Vi opplevde et par ganger for flere år siden at sluket på badet i overetg. var tett, og at litt vann kom ned i toalettrommet i underetg. Det tørket opp av seg selv, og vi har aldri merket fukt/lukt siden.
 -Det kunne ikke påvises feil/mangler ved visuell kontroll av våtrommet, men som sagt så er membran en underliggende bygningsdel som kan ha skjulte feil og mangler.

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

*Ang dokumentasjon av membran; Det ble innført strengere krav til dokumentasjon av membranarbeider fra 2010/2011. Det er ikke uvanlig at det ikke foreligger dokumentasjon på dette rundt disse årene, da det ble gitt spillerom i overgangsfaser.

Forventet levetid for membran er 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt tetthet/funksjon av membran

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken fra 2011, med åpen løsning mot stuen

Mørke slette fronter med trestruktur

Benkeplate i stein med underlimt vask og keramisk platetopp (70 cm).

Integrert oppvaskmaskin + komfyr+ micro

Ventilator i veggskap med direkte avkast

Frittstående kjøleskap og fryseskap i innredning.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje.
Åpen løsning mot stuen

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

U.etg består av kjellerstue, kontor, boder, soverom, vaskerom/bad.
(Det er foretatt renovering og endringer av rom i kjeller i 2011)

Merknader: -Det er påvist ventiler i yttervegger som tilfredsstiller datidens krav til ventilering.

-Vegger mot terreng er delvis utlektet. Det er påvist dampsperre i denne veggen hvor det ble foretatt hullboring. Dette er ikke en

anbefalt løsning, men ble til tider brukt når plasten virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er fare for at fukt "spærres" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader.

-Det ble målt 24,9 vektprosent med pigger i bunnsvill i vegg mot terreng i walk in closet ved hullboring, samt saltutslag i murpuss på boden

(Trolig årsaksammenheng med sviktende/mangelfull drenering/fuktsikring/)

Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette

føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

*Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader.

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i kjeller med varierende utførelse og materialer. Det er nivåforskjeller på gulvene.

*Det er søkt etter hulrom under fliser på tilfeldig valgte steder. Avvik kan forekomme uten at dette er registrert

Merknader: -Det er påvist eldre sprekk/tørkeriss i betonggulv på boden.
Forøvrig normal bruksslitasje.

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss/sprekk i betonggulv (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

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

Merknader: -Det ble boret hull og fuktmålt i vegg under terreng med forhøyede verdier. *Se punkt 9.1.1
-Det er viktig at ventiler holdes åpne for luftsirkulering og utskiftning av luft i boligen.
Ventiler i vegger er i henhold til datidens byggeskikk. Åpningsbare vinduer.

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2001/2011

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i sluk og støpejern.

*Avløpsledning er utbedret med strømpe 2019. (Se egenerklæringsskjema)

*Ny utevendig hovedstoppekransen 2009

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

-Stoppekransen på vaskerom. Testet OK!

-Vegghengt WC på bad i 1.etg med synlig lekkasjesikring. (Dokumentasjon på rørlegger er fremvist)

-Vegghengt WC på toalettrom i u.etg er ikke utført med drensspalte mot gulv. Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette

i TEK 10. Overgangsfaser kan ha noe av skylden for dette ikke er utført. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Vannfordelingsskap på bad i 1.etg. med synlig drensrør.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2:

Manglende drensspalte på innebygde sistene

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001/2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

1.VV-bereder av merket Oso Hotwater Super S 120, volum 116 liter plassert på bad i 1.etg. (2010)

2.VV-bereder av merket Oso Hotwater RB 120, volum 116 liter plassert i garderobe i u.etg. (2001)

©mstr.no

www.bmtf.no

15/20

Merknader: -Bereder i garderobe er tilkoblet rør ved sikkerhetsventil ved evt lekkasje
Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er ikke gitt opplysninger om evt. nedgravd tank.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk vifte på kjøkken, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

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

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2012

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2011

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i entrè i u.etg.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Downlights er ikke demontert for kontroll

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Samsvarserklæringer for diverse utførte el-arbeider som hjemmelshaver har fått utført er fremvist. (Det mangler samsvarserklæring på en jobb som er utført i 2014, faktura fremvist)

Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan. Datert/stemplet 06.05.2011

-Det er opplyst om at det er foretatt radonmåling i 2001.

-Utvendig støttemur i stablestein mangler rekkverk/sikring. Dette er avvik ihht dagens forskrifter

-Rekkverk i stuen er målt til 89 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter. (0,9 meter)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Manglende toppliste (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)
2.1	Yttervegger
	Tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. (Avvik ihht NS 3600:2018)
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes kun på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene. (3 stk vinduer)
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. *Erfaringsmessig er det svært sjelden man opplever takras fra denne type takvinkel/tekking
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Settes på bakgrunn av lekkasje/kondensering rundt solirør/lufting.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Avvik på rekkverkshøyder etter dagens krav. (100 cm)
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk (avvik NS 3600:2018)
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Avvik på fall
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning av membran har passert. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon med tilpasset bruk, f.eks innsetting av lukket dusjkabinett.)
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av riss/sprekk i fuger (Avvik NS 3600:2018) Naturlig avtrekk
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Settes på bakgrunn av usikkerhet rundt tetthet/funksjon av membran
9.1.1	Innredet rom Veggens og himlingens overflater
	Velges da det er påvist skadelig fukt med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Settes på bakgrunn av riss/sprekk i betonggulv (avvik ihht NS 3600:2018)
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende drensspalte på innebygde sisterner
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd for bereder i u.etg. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**1.3 Terrengforhold**

Fall mot mur. Avvik ihht NS 3600. Ingen kostnadsvurdering foretatt da dette kan variere i svært stor grad, og man må også se på nytteverdien av en slik utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240302	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Irene Handeland	Jon Christian Ottersen
Gateadresse	
Jørgens vei 16	
Poststed	Postnr
ASKER	1386
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	82253

Document reference: 1110240302

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi opplevde et par ganger for flere år siden at sluket på badet i overetg. var tett, og at litt vann kom ned i toalettrommet i underetg. Det tørket opp av seg selv, og vi har aldri merket fukt/luke siden.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet i overetasjen ble renoveret i 2011 av rørlegger Mortensen og tømmerfirma Brdr. Hvesser. Badet i underetg. ble renoveret i 2001, rørlegger var Oslo-Akershus Rørleggerbedrift, - her ble resten sannsynligvis gjort av ufaglært (mangler dokumentasjon).

Arbeid utført av

Rørlegger Bjørn F. Mortensen AS

Filer

[Samsvarserklæring snekker 2011.pdf](#)

[Samsvarserklæring rørlegger 2011.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, ny membran ble lagt i begge tilfeller (se over)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av kloakkledning i 2019 som følge av pålegg fra Asker kommune. Ble gjennomført i samarbeid med Jørgens vei 14 (renoveret ned til krysning over Jørgens vei, i front av nr. 14)

Arbeid utført av

Olimb Rørfornyng AS

Filer

[2020.03.17_Asker_Kommune_Post_fra_Asker_kommune.pdf](#)

[Olimb Prisoverslag for Jørgens vei 14.pdf](#)

[Faktura Jvei 16.pdf](#)

[Faktura Jvei 14.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun før dreneringsarbeid ble gjennomført i 2002.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk ved siden av baderomsdør underetg. + i lysgrop utenfor tørkerom/trimrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maur (sukkermaur e.l.) på bad i u.etg. for ca 15 år siden. Mus i garasjen for ca 15 år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elanlegget utskiftet tilnærmet i sin helhet ved renoveringen i 2011 (enkelte kabler i underetasjen ble lagt tidligere, - disse ligger åpent på vegg)

Arbeid utført av

Bærum Elektropartner AS

Filer

[Sluttkontroll og samsvarserklæring elektriker 2011 - del 1.pdf](#)

[Sluttkontroll og samsvarserklæring elektriker 2011 - del 2.pdf](#)

[Sluttkontroll og samsvarserklæring elektriker 2011 - del 3.pdf](#)

[Sluttkontroll og samsvarserklæring elektriker 2011 - del 5.pdf](#)

[Sluttkontroll og samsvarserklæring elektriker 2011 - del 4.pdf](#)

[Samsvarserklæring sikringsskap des 2010 - 2.pdf](#)

[Samsvarserklæring sikringsskap des 2010 - 1.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av eltilsynet i 2012

Filer

[Eltilsynet tilsynsrapport 2012.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi drenerte selv ca. 1/4-del av huset i 2002

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Brdr. Hvesser skiftet takbelegg og takunderlagsplater, og gjorde en del justeringer på fasaden (bytte av vinduer og noe kledning), som del av større renoveringsprosess i 2011. Vi har selv bygget terrassen.

Arbeid utført av

Brødrene Hvesser AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt foretatt bruksendringer i flere runder, senest ved renoveringen i 2011.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dagens bruk er iht. plantegninger sendt til Asker kommune i forbindelse med ferdigattest 2011

Document reference: 1110240302

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er planer for bygging på tomt mellom Jørgens vei 16 og 22. P.t. pågår det detaljreguleringsprosess, med utgangspunkt i lavblokk med 9 enheter. Iht. tegninger fra utbygger vil dette verken ta sol eller utsikt fra vår eiendom. Utbygger vil sannsynligvis pålegges bygging av støyskjerm mellom Jørgens vei 16 og Røykenveien. Vi har 28.8.24 mottatt nabovarsel vedr. fasadeendring m.m. for Røykenveien 185. Da denne ligger bak støygjærde på andre siden av Røykenveien, antas dette ikke å ha noen betydning for Jørgens vei 16.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Måling foretatt av Teknologisk institutt i 2001. Ble målt til å være under tiltaksgrensenivå

- 21.1 Radonmåling

År

2001

Verdi

139 (snitt av 3 målepunkter, alle i underetg.)

Filer

[Radonrapport 2002.pdf](#)

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110240302

Tilleggs kommentar

Sannsynlig renoveringsbehov garasje knyttet til fuktinnsig (har fått råd om bytte av drenering og tekking). I forbindelse med flytteprosessen aug. 24 avdekket vi en mindre lekkasje på loftet knyttet til manglende fugging rundt ventilasjonsrør. Takstmann vurderer skadene som begrensede og lokale, - og skader og fugging vil bli reparert før visning/overtakelse.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240302

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Handeland	02b27fd3ab79b4531136ebb 0cfc8d8166f6f68d8	28.08.2024 21:00:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Christian Ottersen	b83d43eb69dc6d09d977e3 5f4fbfb462198c1ecc	28.08.2024 20:42:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240302

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Jørgens vei 16

Nabolaget Gullhella - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jørgens vei Linje 285, 290, 296	3 min 0.3 km
Gullhella stasjon Linje L1	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 331 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	4 min 2.2 km
Vettre skole (1-7 kl.) 302 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 160 elever, 10 klasser	6 min 2.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	6 min 3.6 km
Asker videregående skole 486 elever	5 min 3.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

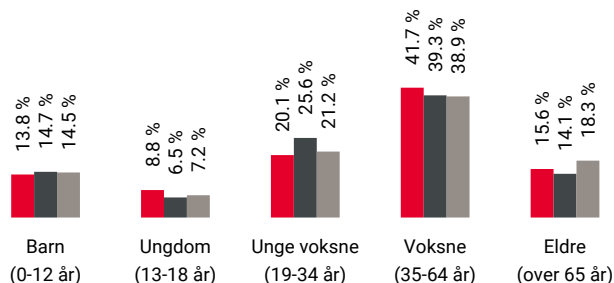
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhella	2 100	911
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

As Barnas Hus Gullhella (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år) 18 barn	13 min 1 km
Espira Gullhella barnehage (1-5 år) 96 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gullhella	7 min
Bunnpris Blakstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport



Blakstad skole

7 min



Ballspill

0.6 km



Gullhella balløkke

10 min



Ballspill

0.8 km



Actic Asker

5 min

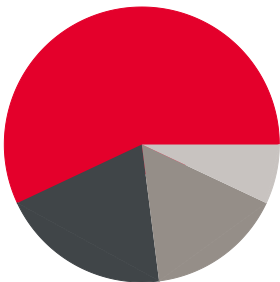


EVO Asker

6 min



Boligmasse



- 57% enebolig
- 20% rekkehus
- 16% blokk
- 7% annet

«Lite ut- og innflytting, stabile boforhold og ofte generasjons overføring av boliger. Veletablert, stille og rolig område, men likevel sentralt. Gode kollektiv tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Trekanten Asker

8 min

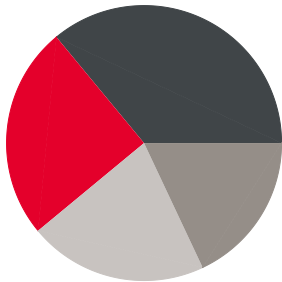


Vetrestre apotek

5 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



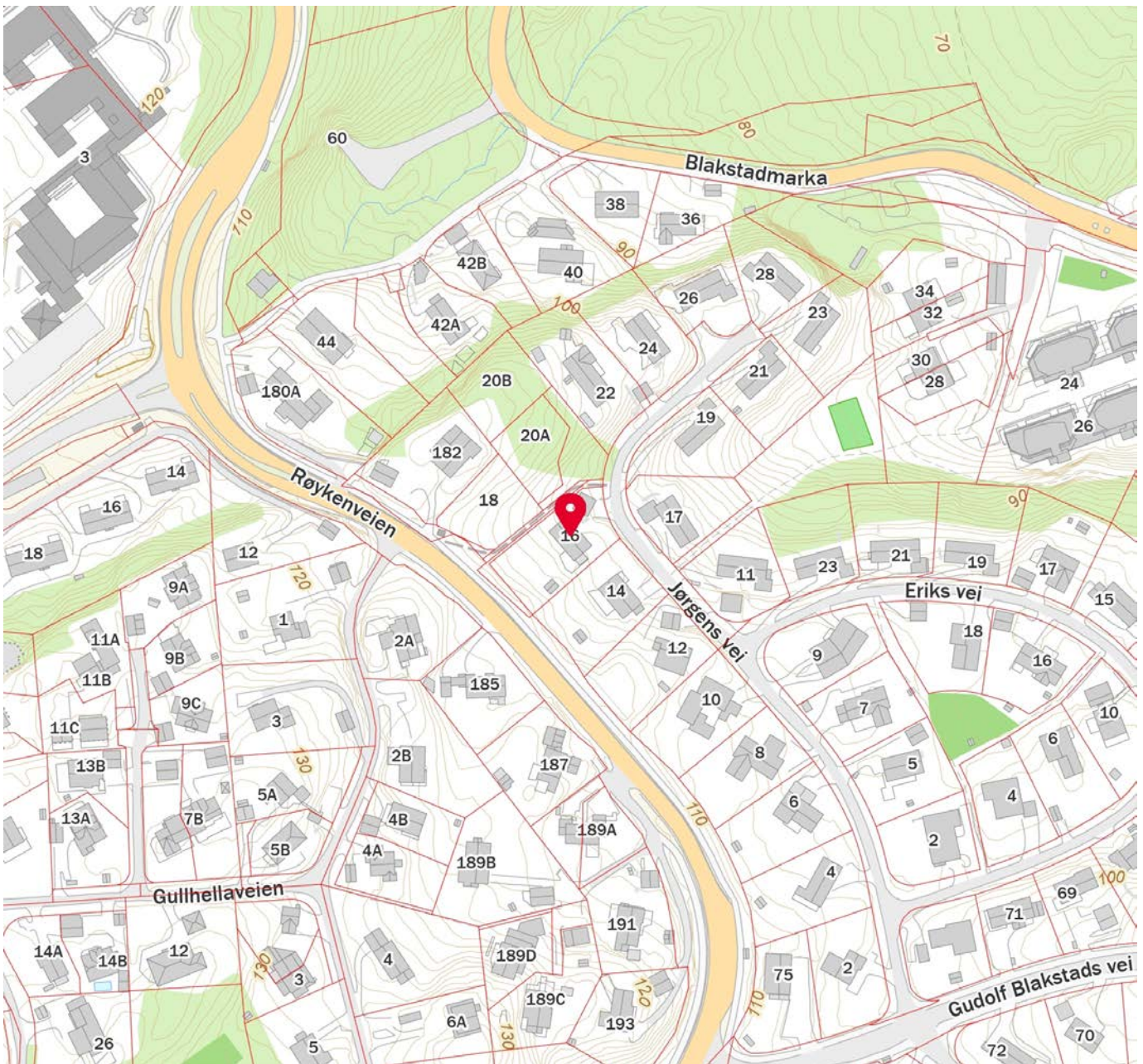
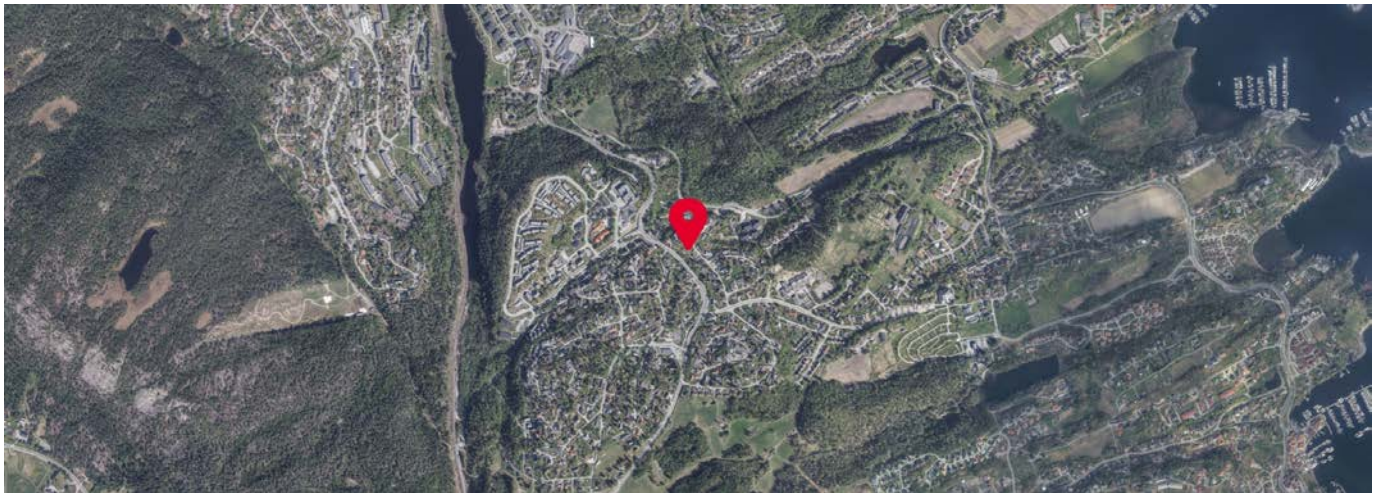
0%

47%

- Gullhella
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Sjekkliste

Elektriker - Jørgens vei 16

Kunde		Fra	
10837 - Jon Christian Ottersen Jørgens vei 16 1386 ASKER		Bærum ElektroPartner AS Heggebørstien 12 1349 Rykkinn Saksbehandler: Thor Magnus Saxebøl	
Ordre / dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 2470 3. august 2011		Jørgens vei 16 Jørgens vei 16 1386 ASKER	
Opprydding, sjekket etterglemt verktøy og materiell	Utført		
Anført brukt materiell, utstyr, timer og kjøring	Utført		
Samtlige tilkoblinger er tiltrukket tilstrekkelig (moment)	Utført		
Jording av materiell/utstyr er utført der jording er påkrevet	Utført		
Rettet og anført forandringer på kursskjema i tavle	Utført		
Kabelinnføring er tett - også ubenyttede svekkinger/kabelføringer	Utført		
Koplet måler riktig, sjekket dreieretning på skive	Utført		
Jordfeilbryter/varsling er testet	Utført		
Alle monteringsanvisninger er fulgt	Utført		
Avdekking og kapslinger er utført i henhold til NEC 400	Utført		
Alt materiell og utstyr er CE merket	Utført		
Låst dører etter avsluttet arbeid og levert tilbake nøkler	Utført		
Kunden har blitt informert om evt. mangler ved det øvrige anlegg	Utført		

Sluttkontroll - Jørgens vei 16

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Kunde		Fra	
10837 - Jon Christian Ottersen Jørgens vei 16 1386 ASKER		Bærum ElektroPartner AS Heggebørstien 12 1349 Rykkinn Saksbehandler: Thor Magnus Saxebøl	
Ordre / dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 2470 3. august 2011		Jørgens vei 16 Jørgens vei 16 1386 ASKER	
Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2006	
Måler nr. Måle nr.: 10104107		1	
Byggeår		1960	
Senest utbedret		2010	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		
Måling/prøving			
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja	Måleresultat: 0,08ohm-0,17 ohm, OK test av 90% av stikk	
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	Ja	På garsje kurs er det målt 263kohm i overgangsresistans til jord. Ellers OK.	1000
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ja	3 Punkts metode. Overgangs motstand til jord 74ohm.	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	OK ved test. Ik2min : 300A, Ik3maks : 1360A, OK. Bergeng ved Ik2min= Ik2maks X 0,8 X 0,95. Test OK	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt		
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt		
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	OK ved prosjektering og test under drift	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		
Visuell kontroll			
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	Ja		
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja		
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja		
Er jordelektroden tilkoblet, og har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja		
Er alle gjennomføringer i brannvegg tett?	Ikke aktuelt		
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	Ja		
Er effektbrytere/motorvernbyrere riktig justert?	Ikke aktuelt		
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja	Test OK, utløsestrøm: 20mA-31mA, utløser tid ca 10-25ms	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt		
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	Ja		
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ikke aktuelt		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja		
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja		
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja		
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ikke aktuelt		
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	Ikke aktuelt		
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja		
Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.			

Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA

Thor Erik Hagen
Jørgens vei 14
1386 Asker

Deres ref: Jon Christian Ottersen
[90 51 08 33 tehagen@live.com](mailto:90510833tehagen@live.com)

Vår ref. MP

Arbeids adresse: Jørgensvei 14

Dato: 14.12.2018

Prisoverslag -Rørfornying av sp - stikk og fellesledning fra antatt stakeluke i kum på plen til Jørgens vei 14 og medstrøms til kommunal hovedledning

Henviser til forespørsel og mottatt rapport kan utfra dette som grunnlag gi følgende prisoverslag

Rigg / Transport	1	Rs	6 000	kr.	6 000	.-
Innmåling /forkontroll	1	Stk	4 300	kr.	4 300	.-
Foring 100 mm (antatt dim og lengde)	29	Mtr	1 275	kr.	36 975	.-
Forvrenning	2	Mtr	150	kr.	300	.-
Blindende (tilgang fra en ende) 125 mm	1	Stk	3 500	kr.	3 500	.-
Gjenåpning av grenrør(tilh. Jørgens vei 16)	1	Stk	4 500	kr.	4 500	.-
Spyl /rensing før rehabilitering	1	Rs	5 000	kr.	5 000	.-
Sum eks mva.				kr.	60 575	.-
Mva				kr.	15 144	.-
Total. Inkl. Mva				kr.	<u>75 719</u>	.-

Dette er et prisestimatbasert på motatt info. Pris estimatet er ikke bindene. Mengder og omfang av jobben blir oppdater i et pristilbud etter vi har utført Film/forkontroll - innmåling av ledningen.

Eksisterende rørtrasse vil være uforandret, men røret vil få en glatt overflate med bedre tilhørende hydraulisk funksjon.



Foringen er dimensjonert som et selvstendig rør og kan ansees som et nytt rør.

Vårt firma har benyttet metoden i mer en 40 år med god erfaring, noe som gjør oss trygge på at vi leverer et godt produkt. Du vil sammen med faktura motta et et garantibeviss som dokumentasjon ovenfor forsikringsselskap og som et verdibeviss ved senere salg av eiendommen.

Jobben anses som overlevert når røret er tatt i bruk.

Ledningen må gjennomspyles / renses før rehabilitering kan utføres. Dette for å fjerne avleiringer, rust, røtter mm. Dersom ledningen er i en dårlig forfatning, kan spyling medføre uforutsette konsekvenser (hull, sammenbrudd etc.) som vi ikke kan ta ansvar for.

Vi tar forbehold om at forkontroll ikke alltid avdekker forhold som krever ekstra tiltak eller gir begrensninger i den operative gjennomføringen. Dette vil evt. varsles fortløpende til oppdragsgiver.

Tilbudet er gyldig i 3 - tre måneder fra tilbudsdato

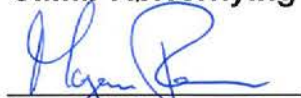
Avregning vil skje etter faktisk medgåtte mengder.

Ved evt. spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Vi ser fram til deres tilbakemelding.

Med hilsen

Olimb Rørfornyning AS


Magnar Pedersen
Tlf 915 27 959 Mail: magnar.pedersen@olimb.no

Aksept av tilbud returneres i underskrevet tilstand eller bekreftes tilbake på mail.

Dato _____

Kunde _____



Jon Christian Ottersen
Jørgens Vei 16
1386 ASKER

Vår referanse
20/00299-14

Deres referanse

Dato
17.03.2020

61/332 og 61/333 Jørgensvei14 og 16 - Tilskudd til rehabilitert kloakkledning

Søknaden innkommen komplett. Søknaden har saksnr. 20/299-3.

Rehabilitering/omlegging er utført og dokumentasjon som forutsatt i retningslinjene er innlevert. Ifølge dokumentasjon fra Olimb Rørfornying AS er det rehabilitert 33 m. spillvannsledning. Søknad er innsendt samlet for begge eiendommer.

Tilskuddet er på kr. 250,- pr. m. rehabilitert spillvannsledning.

Rehabilitert spillvannsledning 33m x 250 = Kr. 8.250,-

Beløpet Kr. **8.250,-** settes inn på kontonummer som er oppgitt i søknaden
Beløpet overføres fra regnskapsavdelingen.

[Klikk her for å skrive inn tekst.](#)

Med hilsen

Lasse F. 0

,,,Mortensen
Ingeniør/saksbehandler

[Klikk her for å skrive inn tekst.](#)
44010 - Forvaltning og service

Postadresse
Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Telefon
66 70 00 00

Organisasjonsnummer
920 125 298

asker.kommune.no

1/2



Asker kommune

Vår
referanse
20/00299-
14

Dato
17.03.2020

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Thor Erik Hagen

Risikovurdering - Jørgens vei 16 Risiko vurdering

Rapport fra risikovurdering

Kunde		Fra	
10837 - Jon Christian Ottersen Jørgens vei 16 1386 ASKER		Bærum ElektroPartner AS Heggebørstien 12 1349 Rykkinn Saksbehandler: Thor Magnus Saxebøl	
Ordre / dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 2470 3. august 2011		Jørgens vei 16 Jørgens vei 16 1386 ASKER	
Rapportens omfang			
Hele anlegget		Ja	
Anleggssikkerhet			
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?		Ja	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?		Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?		Ja	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?		Ja	
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av skjult varme?		Nei	
Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?		Ja	
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjoner i våtrom eller badstu?		Nei	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)		Ja	
Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?		Ja	
Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?		Ja	
Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?		Ikke aktuelt	
Skal oppdraget gjennomføres uten utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?		Ja	
Personsikkerhet			
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?		Ja	
Anleggssikkerhet 2			
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?		Nei	
Har du klart at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?		Ja	
<i>Feil på deler av eksisterende anlegg avdekket. Feil funnet på v-kabler på bad, samt feil i baderomsarmatur. Eksisterende jordkabel til garasje har en overgangsmotstand til jord på 237kohm, ved 500V test spenning.</i>			
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?		Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?		Ja	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?		Ja	
Kompetanse			
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?		Ja	
Eventuelt			
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?		Ja	
Informasjon			
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?		Ja	
Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.			

Olimb Rørfornyning AS

Sarpsborgveien 115, 1640 RÅDE
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
Foretaksregisteret: 997447018MVA
Bank: 15032421102

Ottersen John Christian
Jørgensvei 16

1386 ASKER

Faktura 1013015

Fakturadato: 15.08.2019
Kundenr.: 13568
Bet. bet.: Netto pr. 15 dager
Forfallsdato: 30.08.2019
Avdeling: 20
Prosjekt: 200322
Deres ref.: JCO
Vår ref.: Pedersen Magnar
KID: 1356810130158
Side: 1

Beskrivelse	Antall Enhet	Pris	Beløp
Rørfornyning Jørgensen vei 16, Asker 31.07.2019			
Fra gravehull og motstrøms til overgang plast.			
Rigg / Transport	1 RS.	6 000,00	6 000,00
Foring 125mm medstrøms til overg. plast	22 Meter	1 275,00	28 050,00
Forvrenning	4 Meter	150,00	600,00
Blindende (tilgang fra en ende) 125 mm	1 Stk.	4 000,00	4 000,00
Trasepeiling av gravepunkt (utført 07.02.2019)	1 Stk.	1 000,00	1 000,00
Spyl /rensing før rehabilitering	1 RS.	2 500,00	2 500,00
Motstrømsenhet	1 Stk.	1 200,00	1 200,00

Innsigelse mot faktura, må sendes oss skriftlig
senest innen 14 dager fra mottatt faktura.

Etter forfall beregnes 8,75% renter p.a.

Fakturasum eks. 43 350,00
25% mva av 43 350,00 10 837,50

Faktura sum 54 188,00

Bet. OK 28/8-19 m/ Ant. 30/8-19



Rørfornyings garanti

Olimb gratulerer dere med rørfornyning av avløpsrør, hvor avløpsrøret er under bygning og/eller uteareal.

Beskrivelsen av arbeidene fremkommer i tilbudsbekreftelse, ordrebekreftelse, avtale og/eller den ferdigfilm/dokumentasjon som er levert på utførte arbeider.

Dette røret er installert inni det eksisterende røret med uforandret rørtrasè. Røret tilfredsstiller samme krav til ringstivhet, kapasitet, fleksibilitet og levertid tilsvarende nytt rør.

Produktet er tilpasset anvendelsesområde det er montert i.

Det nye røret gis en glatt overflate uten skjøt, for optimal kapasitet og gjennomstrømning.

Produktet er i henhold til offentlige retningslinjer med utgangspunkt i VA miljøblad 91, med de strukturelle krav som gjelder i Norge.

Det er viktig at du som huseier tar vare på dette dokumentet, sammen med ovennevnte dokumenter som en viktig dokumentasjon for eiendommen.

Som kunde av Olimb, er viktig at dere er fornøyd med produkt og service. Ta kontakt med oss, om det er noe som er uklart eller ikke

Vennlig hilsen
Olimb Rørfornyning AS



Daglig leder

Samsvarserklæring og
KS-skjema for slutt kontroll med målinger, billag nr 8-3-6

Navn: Jon Christian Ottersen
Adr: Jørgens vei 16
Postnr/sted: 1386 Asker

Målenr: 10.10.4107
Dato: 3/7-2011
Er skjema levert kunde (ja/nei): ja

Hva skal kontrolleres:

1. Spenning på inntak: L1-L2-L3 : 237V
2. Jordkontinitet: 0,08Ω - 0,17Ω OK - test av SHHK
3. Feilsøyfeimpedans: R₀ 0,1Ω, I_{sc} 4,05A, Z_x 1,51Ω
4. Kortslutningstrøm: I_{k2max} 300A, I_{k3max} 1360A
5. J-bryter utløserstrøm (mA): 20mA - 71mA Test OK
6. J-bryter utløsertid: 25ms
7. Overgangsresistans til jord: 74,4Ω
8. Isolasjonsprøving av hele anlegget: OK - v/ test alle kom. 22Ga v/ 1000V Test
9. Søyfeimpedans: 22x9, 13c : 7,34A
10. Visuell kontroll: OK
11. Kursfortegnelse: OK
12. Er anlegget godkjent for bruk: OK

Kundenotater og merknader:

→ Feil v/ v-kabler i bad keller - j-bryter løst ut. Ved 150 på kabler OK. Må kontrolleres ekspt på v-kabler

→ $I_{k2max} : 0,61 \Omega, 396A$
 $I_{k2min} = 396 \times 0,8 \times 0,95 = 300,76A > 16x5 OK$

→ $I_{k3max} : I_{k2max} \times 2\sqrt{3} = 1182A \times 1,75 > 10kA OK$

Erklæring av at utførelse er i samsvar med forskrift om elektriske lavspennings anlegg § 12. Installasjonsarbeidet er utført i overensstemmelse med gjeldende forskrifter - NEK 400, rev utg 2006 del 2-8. se kap NEK-400-6-61 verifikasjon av ny installasjon

Undertegnede erklærer at installert og levert materiell er kontrollert og oppfyller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon ihht §12 er overlevert eier av anlegget.

Sted: Asker

Dato: 3/8-2011

Sign montør: [Signature]

Bærum ElektroPartner A/S
Nesveien 19
1344 Haslum

Org. nr.: 980 395 081 MVA
Bankgiro: 2220 11 32103
E-mail: post@bepas.no

Tlf nr. 67 172830
Faks nr. 67 172704
Mobil 911 11 300

Navn og adresse
OTTESEN JON CHRISTIAN
JØRGENS VEI 16

Anleggs-/Bedriftsnr.
022011367 000

Saksnr.
918710
Pinkode:
818388

Dato
29.05.2012

1386 ASKER

Anleggsadresse
JØRGENS VEI 0016

Type
B

1386 ASKER

Kontrollert av
John Lysholt

Dato kontrollert
29.05.2012

Kontrolltype
Mindre utvidelser
næringsanlegg Ob

Behandlet av
John Lysholt

Kontroll av elektrisk anlegg

Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, med tilhørende forskrifter.

Vi gjør oppmerksom på ditt ansvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §9 som omhandler eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Tilsynsrapport

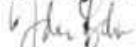
Vi viser til besøk hos deg i: JØRGENS VEI 0016 den 29.05.2012.

Isolasjonsmotstand.

Anlegget er originalt bygd etter Feb 88. Eier /bruker er blitt gjort oppmerksom på at dagens krav er >1 M ohm.

Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler på det elektriske anlegget avdekket.

Vennlig hilsen
El-Tilsynet AS



John Lysholt
Elsikkerhetsingeniør

Ved henvendelse pr telefon / telefaks: 91241828 / 67180223

Ved henvendelse pr e-post: john@eltilsynet.no

Postadressen er: El-Tilsynet AS, Ringeriksveien 158, 1339 Vøyenenga

Postadresse
El-Tilsynet AS
Ringeriksveien 158
1339 Vøyenenga

Hovedkontor

Internett
firmapost@eltilsynet.no

Telefon
67180222
Telefaks
67180223

Bankkonto
7050.06.21379
Foretaksregisteret
NO 963 679 890

Sjekkliste

Dokumentasjon for varmekabler - Jørgens vei 16

Kunde		Fra	
10837 - Jon Christian Ottersen Jørgens vei 16 1386 ASKER		Bærum ElektroPartner AS Heggebærstien 12 1349 Rykkin Saksbehandler: Thor Magnus Saxebøl	
Ordre / dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 2470 3. august 2011		Jørgens vei 16 Jørgens vei 16 1386 ASKER	
Avklart varmfri områder og eventuell tildekning	Ja	OK avklart med kunde	
Varmebehov/oppbygging av gulv	Utført	Bad 150W/m2, Gang / entre i kjeller 100W/m2	
Rom	Utført	Bad, 2 etg: 680W Type devi DTIP, 18W/m, Effekt ca 140-160W/m2. Gang/entre i kjeller: 100W/m2, varmematte Type devimat-100, 2 STK SETT.	
Produksjonsdato	Utført	2011	
Kabellengde	Utført	OK, se de ulike rom	1 M
Styrke	Utført	Bad 2 etg. 680W, kjeller 100W/m2.	1 W
cc avstand	Utført		1 cm
Effekt/m²	Utført	Se de ulike rom	1 W/m²
Jordfeilbryter	Utført	OK ved ISO test, samt test av j-bryter med intallasjons tester. 22mA	30 mA
Kurssikring	Utført		16 A
Før støping			
Megging	Utført	OK	550 Mohm
Motstand	Utført	OK	1 Ohm
Etter støping			
Megging	Utført	OK	550 Mohm
Motstand	Utført	OK	1 Ohm

Samsvarserklæring

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Kommunens saknr.

S10/7591

Prosjektnr.

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	61	333				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Jørgensvei 16				1386	ASKER
Kommune						
Asker						
Foretak						
Foretakets navn					Organisasjonsnr.	
Rørleggerfirma Bjørn Frode Mortensen As					963 067 313	
Ansvarsrett gitt dato		14.01.2011		Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet		
				☒ Ja ☐ Nei		
Ansvarsområde						
Hentet fra søknad om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF)					
	Ansv. prosj. for konstr., anlegg og install. i tiltakskl. 1, Ansv. utførende for konstr., anlegg og install. i tiltakskl. 2					
	Beskrivelse av ansvarsområde					
	Rørinstallasjoner					
Ansvarlig for prosjektering						
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:						
Igangsettingstillatelse/						
☐ Rammetillatelse ☐ ett-trinns tilatelse ☐ Midlertidig brukstillatelse ☒ Ferdigattest						
Ansvarlig for utførelse						
☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest						
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:						
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes midlertidig brukstillatelse:						
☒ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest						
Bekreftelser						
Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett og foretakets system.						
☒ Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK						
☒ Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK						
☒ Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.						
Erklæring og underskrift						
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.						
Dato	Foretakets underskrift				Gjentas med blokkbokstaver	
15.04.2011	Lasse F. Mortensen				LASSE F. MORTENSEN	

Samsvarserklæring

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Kommunens saksnr.

510/7591

Prosjektnr.

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	61	333			1386	HSØKER
	JØRGENSENVEI 16					

Foretak	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
BR. HVESSER A/S	945911484

Ansvarett gitt dato	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
14/1 - 2011	☒ Ja ☐ Nei

Ansvarsområde	
Hentet fra søknad om ansvarett	Funksjon (PRO, UTF)
	Beskrivelse av ansvarsområde
	(PRO, UTF)
	PRO: TOMRER OG MEMBRANARBEID
	UTF: —————

Ansvarlig for prosjektering:			
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:			
☐ Rammetillatelse	☐ Igangsettingstillatelse/ett-trinns tillatelse	☐ Midlertidig brukstillatelse	☒ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:	
☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
☒ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarett og foretakets system.	
☐ Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK	
☐ Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK	
☐ Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.	

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
29/4-11	Per Hveßer	PER HVESSER

SAMSVARSERKLÆRING

Produsent:

Moeller Gebäudeautomation GmbH
A-3943 Schrems, Eugenia 1
Tel. +43 (0) 2853 / 702-0*, Fax: +43 (0) 2853 / 765 09

Produkt / Beskrivelse: **MDB-BI-7647/SKAP**

*Boliginstallasjonsskap i henhold
til vedlagte materialoversikt.*

Tavlesystem:

✓ BI-SKAP

Undertegnede erklærer at utstyret/produktet oppfyller de gjeldende krav i Forskrift for elektrisk utstyr (FEU).

Teknisk dokumentasjon som viser at utstyret er i samsvar med kravene i FEU kan fremskaffes på forespørsel.

Følgende direktiv gjelder:

✓ LDV (Lavspenningsdirektivet)

Følgende normer gjelder/ligger til grunn:

✓ EN 60439 – 3

Sted / Dato:	År for påført CE-merke:	Firmastempel: Moeller Gebäudeautomation GmbH A-3943 Schrems, Eugenia 1 Tel. +43 (0) 2853 / 702-0* Fax: +43 (0) 2853 / 765 09
7.12.2010		

Montert av:

VT 31

Kontrollert av:

MOELLER





Oppdragsgiver <i>Client</i> IRENE HANDELAND JØRGENS VEI 16		Oppdragsgivers referanse <i>Clients reference</i> IRENE HANDELAND JØRGENS VEI 16	
1386 ASKER		1386 ASKER	
Rapportnummer <i>Report no.</i> R403585 25178		Bestillingsdato <i>Order date</i> 02.11.01	
Tittel <i>Title</i> Radonmåling i inneluft		Antall sider <i>No. of pages</i> 1	
		Antall vedlegg <i>No. of appendixes</i> 0	
		Emneord <i>Topic reference</i> Radon, måling i luft, sporfilm	
Faglig ansvarlig <i>Responsible</i> Aleksandar Birovljev, Dr. scient.		Teknisk leder <i>Technical leader</i> Sverre Holøs, avdelingsleder	
Utførende avdeling <i>Department responsible</i> Bygg og innemiljø		Dato <i>Date</i> 22.02.02	
		Signatur <i>Signature</i> 	

Sammendrag *Summary*

Målingen er utført med sporfilm metoden. Opplysningene om lengden av måleperioden, lufting under måleperioden, etasje og romtype er fremskaffet av IRENE HANDELAND, som også står inne for at veiledningen for utplassering av sporfilm i bygningen ble fulgt.

Sporfilm kode	Startdato	Sluttdato	Lufting*	Etasje	Romtype	Radonkons. (Bq/m ³)	Usikkerhet (%)	Årsmiddel** (Bq/m ³)
A62194	26.11.01	12.02.02	4	0	SOVEROM	199	8	149
A62978	26.11.01	12.02.02	1	0	KJØKKEN	128	8	96
A63076	26.11.01	12.02.02	0	0	STUE	230	6	172

*Oppgitt lufting i rommet under måleperioden; 0 = ingen lufting, 1 = 0-1 timer, 2 = 1-3 timer, 3 = 3-6 timer, 4 = 6-12 timer, 5 = over 12 timer

**Årsmiddel er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variasjonsmonster for årstidene. Årsmiddel har derfor en betydelig usikkerhet. Det er allikevel årsmiddelverdi man bør ta utgangspunkt i ved vurdering av eventuelle tiltak mot radon.

Merknader *Remarks*

Anbefalte tiltaksnivåer for radon i bo- og arbeidsmiljø (Strålevernshäfte 5, 1998):

Hvis årsmiddel radonkonsentrasjon er:

- mindre enn 200 Bq/m³: ingen tiltak er nødvendig
- mellom 200 og 400 Bq/m³: enkle og billige tiltak bør gjennomføres
- over 400 Bq/m³: tiltak bør gjennomføres selv om kostnadene kan bli store

Nærmere forklaring er gitt på rapportens bakside.

Teknologisk institutt tilbyr rådgivning i forbindelse med bygnings- og ventilasjonstekniske tiltak mot radon i eksisterende bygg og nybygg. For mer informasjon om radon se www.teknologisk.no/radon eller ring oss på tlf. 22 86 51 19.

Materialoversikt for BI-7647/SPC/PKPM2

EL.nr.	Type:	Antall
1728010	BI-7647 Boliginstallasjonsskap	1
1654946	P446 50mm2 CU/AL klemme	3
1654700	PKPM2-10/2/B/003-A jordfeilautomat	1
1654702	PKPM2-16/2/B/003-A jordfeilautomat	4
1654704	PKPM2-10/2/C/003-A jordfeilautomat	1
1654706	PKPM2-16/2/C/003-A jordfeilautomat	1
1654703	PKPM2-20/2/B/003-A jordfeilautomat	1
1609646	PLSM-OV50/3 overbelastningssvern	1
1609666	Overspenningsvern 385V/3p	1
1657141	samleskinne EVG-3PHAS/6MODUL	1
1657146	samleskinne EVG-3PHAS/20MODUL	1
1657291	Berøringsbeskyttelse Z-V-BS	1
1728007	ms-kl:2-10mm2 Målesløyfe	1

Sign:

Faktura 1013017
Fakturadato: 15.08.2019
Kundent.: 13566
Bet. bet.: Netto pr. 15 dager
Forfallsdato: 30.08.2019
Avdeling: 20
Prosjekt: 200323
Deres ref.: TEH
Vår ref.: Pedersen Magnar
KID: 1356610130176
Side: 1

Hagen Thor Erik
Jørgens vei 14
1386 ASKER

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Beløp
Rørførnying Jørgensens vei 14, Asker 30.07.2019				
Fra oppgravdypunkt og motstrøms til overgang plast.	1	RS.	6 000,00	6 000,00
Rigg / Transport	1	Stk.	4 300,00	4 300,00
Innmaling /for kontroll utført 07.02.2019	1	Stk.	1 275,00	1 275,00
Foring 100mm motstrøms til overgang plast.	11	Meter	150,00	1 650,00
Forrenning	3	Meter	150,00	450,00
Blindende (tilgang fra en ende) 100 mm	1	Stk.	3 500,00	3 500,00
Trasepelling av gravepunkt (utført 07.02.2019)	1	Stk.	2 500,00	2 500,00
Spyl /rensing før rehabilitering	1	RS.	2 000,00	2 000,00

Innsjekkelse mot faktura, må sendes oss skriftlig
senest innen 14 dager fra mottatt faktura.
Etter forfall beregnes 8,75% renter p.a.

Fakturasum eks.	32 775,00	Faktura sum	40 969,00
25% mva av	8 193,75		



Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted JØRGENS VEI 16, ASKER. GNR. 61, BNR. 333.
Bygningens art GARASJE I LECA, FLATT TAK, OVERDEKKET, SÅD.
Byggherre ØIVIND AAS
Ansvarshavende ØIVIND AAS

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

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

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

Sted ASKER Dato 23/10-79
Øivind Aas
Underskrift

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet:

Vann- og kloakkvesenet:

Komm. veivesen: OK 31/10-79 NR

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Jørgensvei 16				61 333	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Garasje	18/4-77	dato 25/5-77 sak 207.77.B.		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Øivind Aas		Jørgensvei 16, 1370 Asker			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Byggherren					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Byggherren					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker

den

1. november 1979

Jan Erik Istad

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Harald Aas.
Harald Aas

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

ASKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Midlertidig brukstillatelse.

Arbeidssted GNR 61 BNR 333	Journalnr. 1901/68	Tegn. Dato
Arbeidets art NYBYGG	Innlevert 18/9-68	
Bygningens art ENEBOLEIG		
Byggherre HERR ØIVIND AAS, JØRGENSEN 16, Asker		
Ansvarshavende BYGGM. KR HANEVOLD OG SØNNER ASKER		

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 20/2-70 Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/7-70

- 1 Dusjrom, Badstu og WC i kjeller må lufte V
over tak
- 2 Innredning av kjeller ikke ferdig. V
- 3 Div arbeider i garasjer står igjen V
- 4 Kanaler i garasje må kles med tenn-
vernende kleddning A 15 V
- 5 Terrassedør må stenges fra utsiden inntil V
terrassen er ferdig
- 6 Husnrskilt mangler V
- 7 Brannstige må anskaffes og henges opp V
etter brannvesenets anvisning

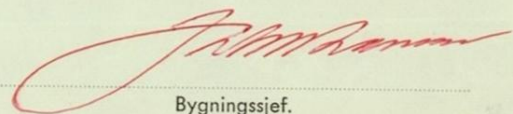
På grunn av årstiden ble det bare
besiktiget innvendige arbeider

1 Kopi: Byggherren

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført.
Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding.
Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 22/4-70

Byørn M. Kildan


Bygningssjef.



Asker
kommune

Irene Handeland og Jon Christian Ottersen
Jørgens vei 16

1386 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

IROD
S10/7591

GBNR 61/333
L21189/11

12.05.2011

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/7591.

**61/333 - Ferdigattest - Fasadeendring og endring våtrom
Jørgens vei 16 Tiltakshaver: Irene Handeland og Jon Christian Ottersen**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.05.2011.

Plan- og bygningsavdelingen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

Med vennlig hilsen



Iselin Berge Rød
Byggesaksbehandler

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

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

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

MOTTATT

04.05.2011

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTERET

Byggblankett 5167

Kommunens saksnr.

S10/7591

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	00061	333					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Jørgens vei 16				1386	Asker	

Ferdigattest		ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei		Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.	
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:		Saksbeh.	
Dato		20/77/11 IRØD	
Type arbeider		06.05.2011	
		Ark.kode P 61/333	
		Ark.kode S 42247	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:		Saksnr. 10/7591-7	
Dato		Gradering:	

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspiktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K -

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
☒ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☒ Luftoppvarming
☒ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radioator	☒ Kamin/ovn/peis
☒ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☒ Elektriske varmekabler	☐ Annet
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☒ Elektriske panelovner	
☐ Fjernvarme/spillvarme			☐ Ikke relevant

Erklæring
☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	1 - 7	☐
Redegjørelser/kart	F	-	☒
Gjennomføringsplan	G	1 - 1	☐
Avfallsplan og sluttrapport	K	1 - 1	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)	
Foretak Jon Christian Ottersen og Irene Handeland (selvbygger)		Navn Jon Christian Ottersen	
Kontaktperson Jon Christian Ottersen	Telefon 95080817	Kontaktperson Jon Christian Ottersen	Telefon 95080817
E-post j.c.ottersen@c2i.net		E-post j.c.ottersen@c2i.net	
Dato 02.05.2011	Underskrift <i>Jon Chr. Ottersen</i>	Dato 02.05.2011	Underskrift <i>Jon Chr. Ottersen</i>
Gjentas med blokkbokstaver JON CHRISTIAN OTTERSEN		Gjentas med blokkbokstaver JON CHRISTIAN OTTERSEN	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 333	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1304 Sikta
Veiadresse:	Jørgens vei 16, gatenr 1333	Valgkrets:	6 Hovedgården
	1386 Asker	Kirkesogn:	1070301 Østenstad
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 94	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.08.1965	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 232,0 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	18.11.2021	Berørt	3203/61/193	0,0
	Matrikkelført:	19.11.2021	Berørt	3203/61/285	0,0
			Berørt	3203/61/324	0,0
			Berørt	3203/61/332	0,0
			Berørt	3203/61/333	0,0
			Berørt	3203/61/462	0,0
			Berørt	3203/99/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.10.1986	Avgiver	3203/61/333	-164,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/61/587	164,1
Grensejustering	Forretning:	20.10.1986	Avgiver	3203/61/333	-13,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/61/564	13,0
Skylddeling	Forretning:	31.08.1965	Avgiver	3203/61/2	-1 410,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/61/333	1 410,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jørgens vei 16	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Byggsnr:	149830847			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Byggsnr:	149831045			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		01.01.2015
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Byggsnr:	300484569			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

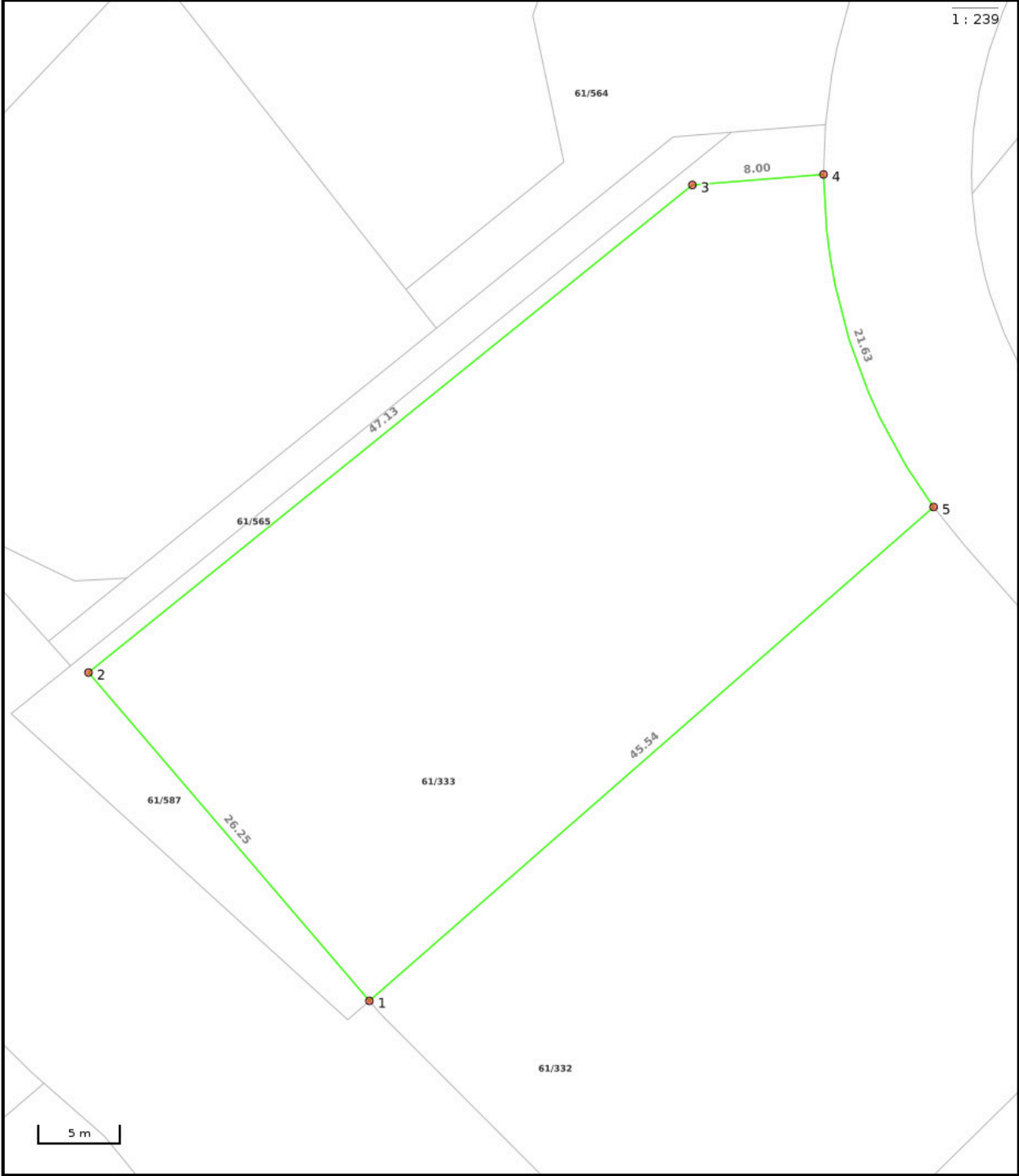


Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 1 232,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 493,79	581 251,26	26,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 512,12	581 232,47	47,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 544,93	581 266,31	8,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 546,29	581 274,19	21,63m	Terrengmålt	10	-34,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 526,77	581 282,67	45,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	333	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jørgens vei 16, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 1 232 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 232 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
-----------	---------

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220187
Navn	Røykenveien fra Skytterveien til Ulfs vei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.1973
Delarealer	Delareal 67 m ² Formål Kjørevei
Id	0220153
Navn	Blakstadfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.08.1962
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/328/153_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 165 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021011
Navn	Detaljregulering for Jørgens vei 18-20
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 15.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	61	Bnr:	333	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Jørgens vei 16, 1386 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 15.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	61	Bnr:	333	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Jørgens vei 16, 1386 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	333	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jørgens vei 16, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	2 864,68 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	4 809,00 kr
Vann	2 689,73 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.

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

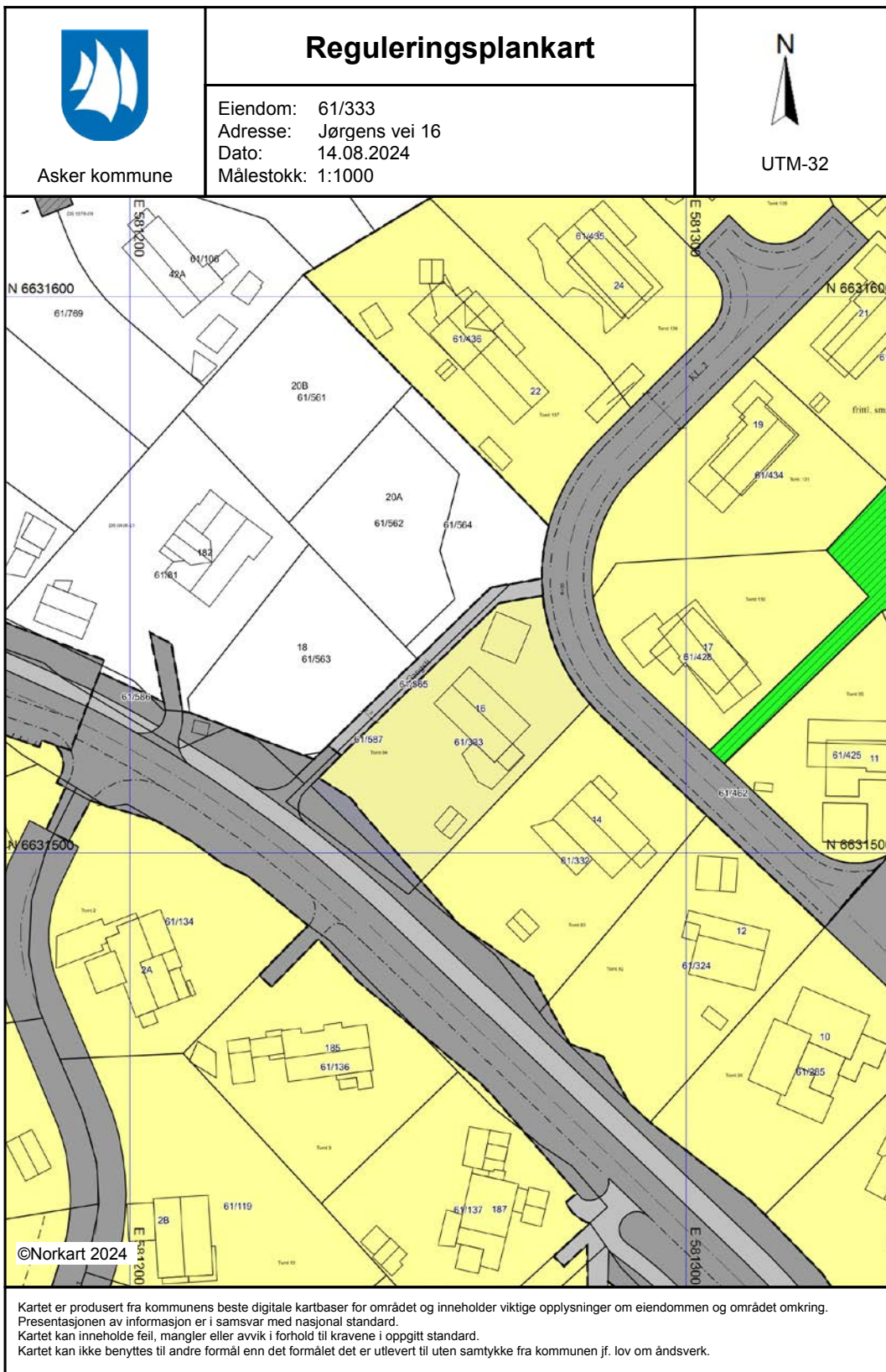
I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 26. juni 1962 om **regulering av Blakstadfeltet i Asker kommune, Akershus fylke.**

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

1. Områdets begrensnig er inntegnet med rød stippet strek på reguleringsplanen.
2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig. De enkelte parseller kan bebygges etter følgende bestemmelser.
 Parsellene 1-25 og 40- 118: Eneboliger i en etasje, maksimum takvinkel 25° I skrånende terreng, og hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette, kan tillates delvis utnyttelse av underetasjen til beboelsesrom innenfor rammen av bygningsloven, ikke som selvstendig leilighet.
 Parsellene 29-39: Parvis sammenkjedete eneboliger i en etasje (to boliger pr. tomt) Bindeleddet kan være redskapsbu, inngangsparti eller lignende, ikke garasje.
 Takvinkel fastsettes til 15°.
 Parsellene 119-121: Kjedehus i inntil 2 etasjer, bindeledd i en etg. som redskapsbu, inngangsparti eller lignende, ikke garasje.
 Leilighetsantallet fremgår av planen. Maksimum takvinkel 25°.
 Parsell 122: Alderstrygdboliger i en etasje, maksimum takvinkel 25°.
3. Gesimshøyden fastsettes slik, regnet fra ferdig planert terreng til overkant gesims
 Enetasjes bebyggelse – maksimum 3,75 m.
 Toetasjes bebyggelse – maksimum 6,00 m.
4. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.
5. Garasjeanlegg til kjedehus og sammenkjedete eneboliger oppføres som fellesanlegg på steder vist i reguleringsplanen, og for øvrig etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
 For eneboligene kan oppføres garasjer for inntil 2 biler pr. parsell og med maksimum areal 35 m².
 Hvor terrengforholdene gjør det mulig, kan bygningsrådet forlange garasjen sammenbygget med våningshuset.
6. Innenfor det regulerte område tillates ikke industri- og ervervsvirksomhet, lager eller lignende, (unntatt garasjer). På de regulerte friarealer kan tillates oppført lekestuer og andre lignende småanlegg som et ledd i utnyttelsen av friarealene.
7. Parseller langs Røykenveien tillates ikke å ha adkomst fra denne vei.
8. Bygningenes farger skal godkjennes av bygningsrådet.
9. Eventuelle gjerder rund de enkelte parseller skal oppføres som flettverksgjerde med maksimum høyde 80 cm.
 I delelinjer for enkelte leiligheter i kjedehusbebyggelse og sammenkoblede eneboliger tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag.
10. Innenfor det regulerte område skal terrengets naturlige karakter og vegetasjon i størst mulig grad bevares.
11. Ingen parsell må beplantes med trær og busker som – etter bygningsrådets skjønn - kan sjenere naboer eller er farlig for trafikksikkerheten.

12. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
13. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og de gjeldende vedtekter.



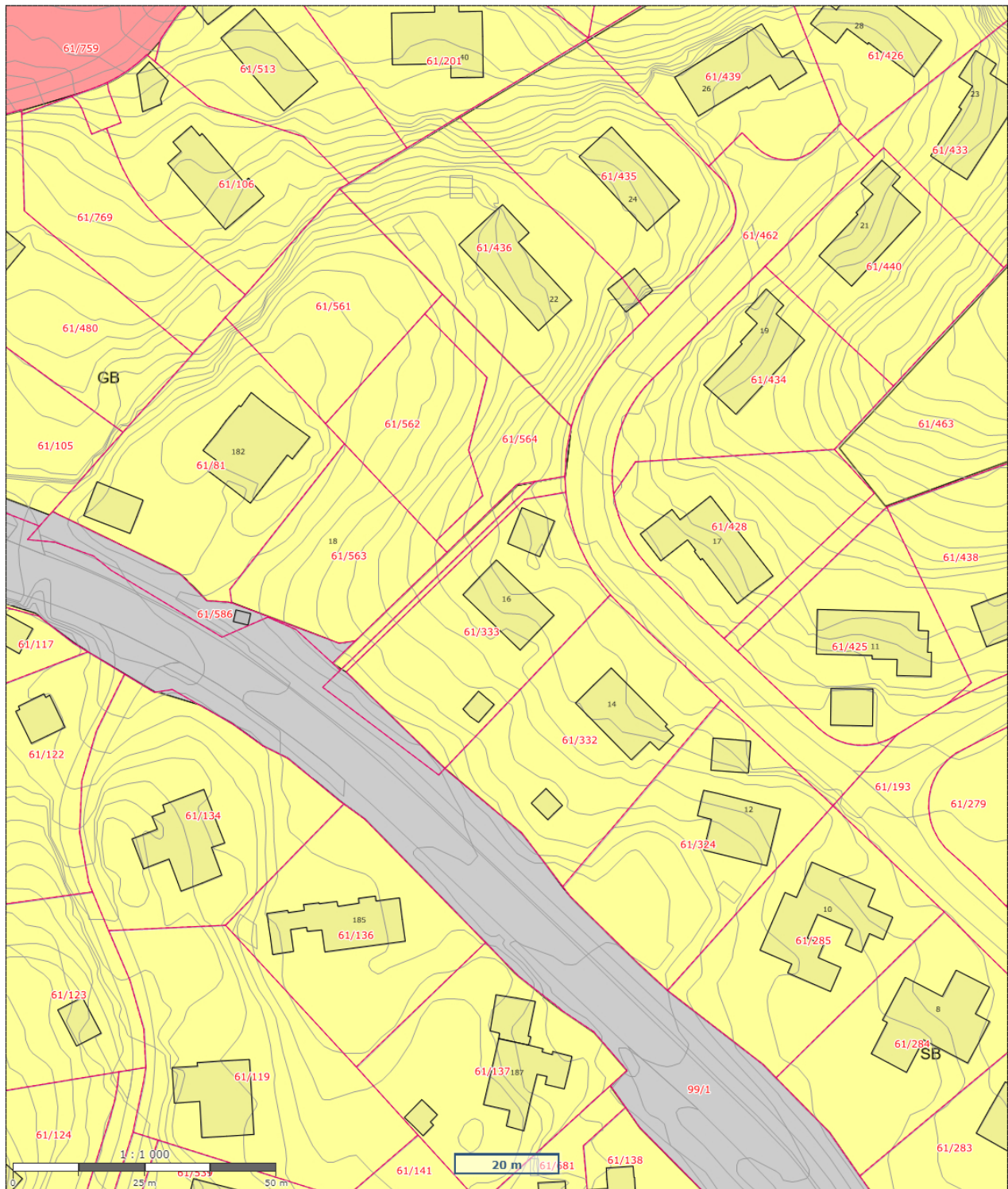
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N

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

Kommuneplan - Arealformål

-  Generell påskrift - Linje
-  Planområde kommuneplan
-  KpArealGrense
-  KpBestemmelseGrense
-  KpBestemmelseOmråde
-  1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
-  2010 - Veg - (eksisterende)
-  3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense

-  Sikker eiendomsgrense
-  Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

-  Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- ☐ Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Informasjon og plandokumenter

-  Endelig vedtatt plan

Informasjon - Juridiske linjer

-  Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

-  Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- ☐ Bygning

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Matrikelnummer

Matrikelnummer

Kommuneplan - Hensynssoner

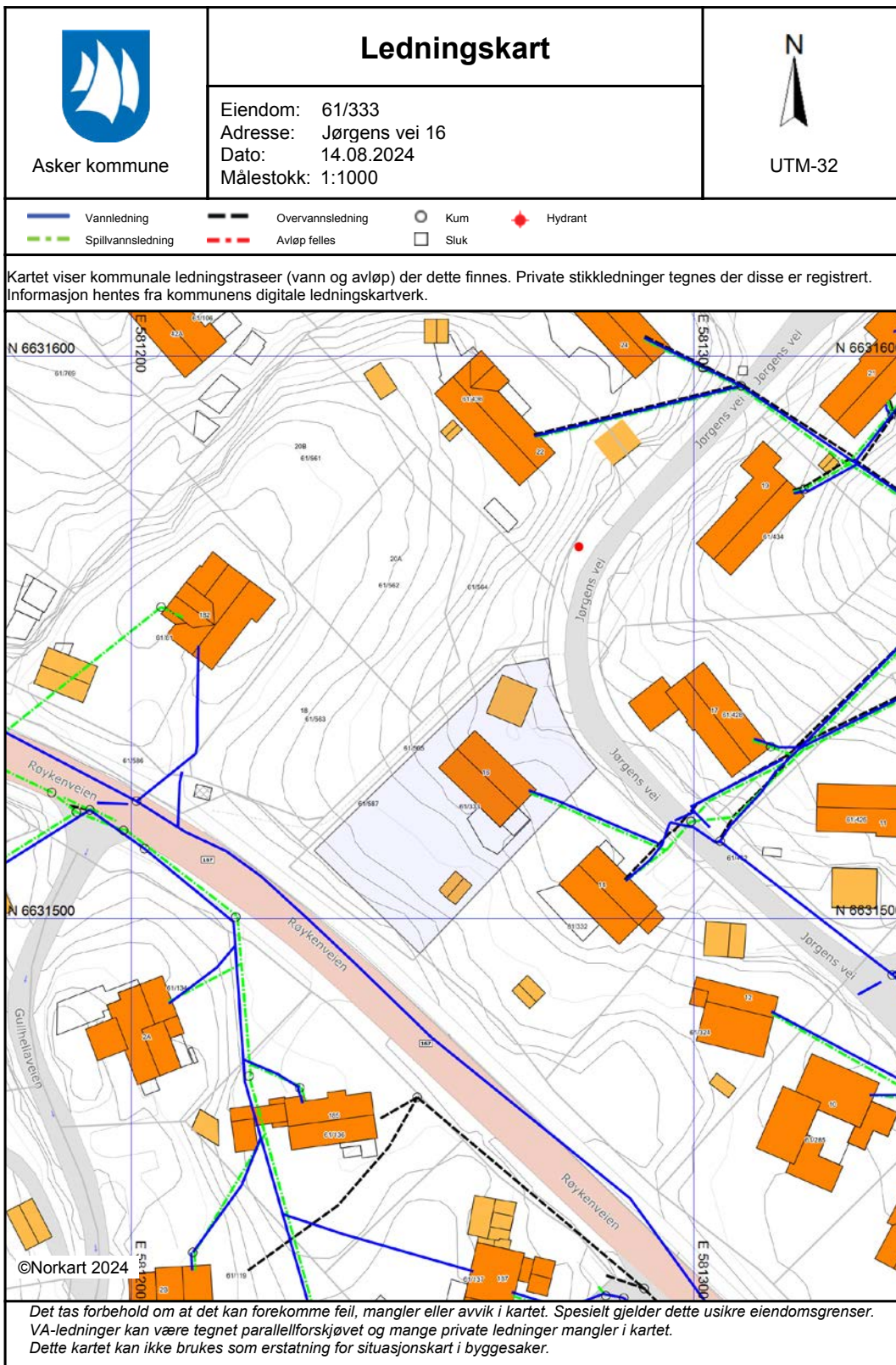
Kommuneplan - Faresoner

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Kommuneplan - Båndleggingssoner

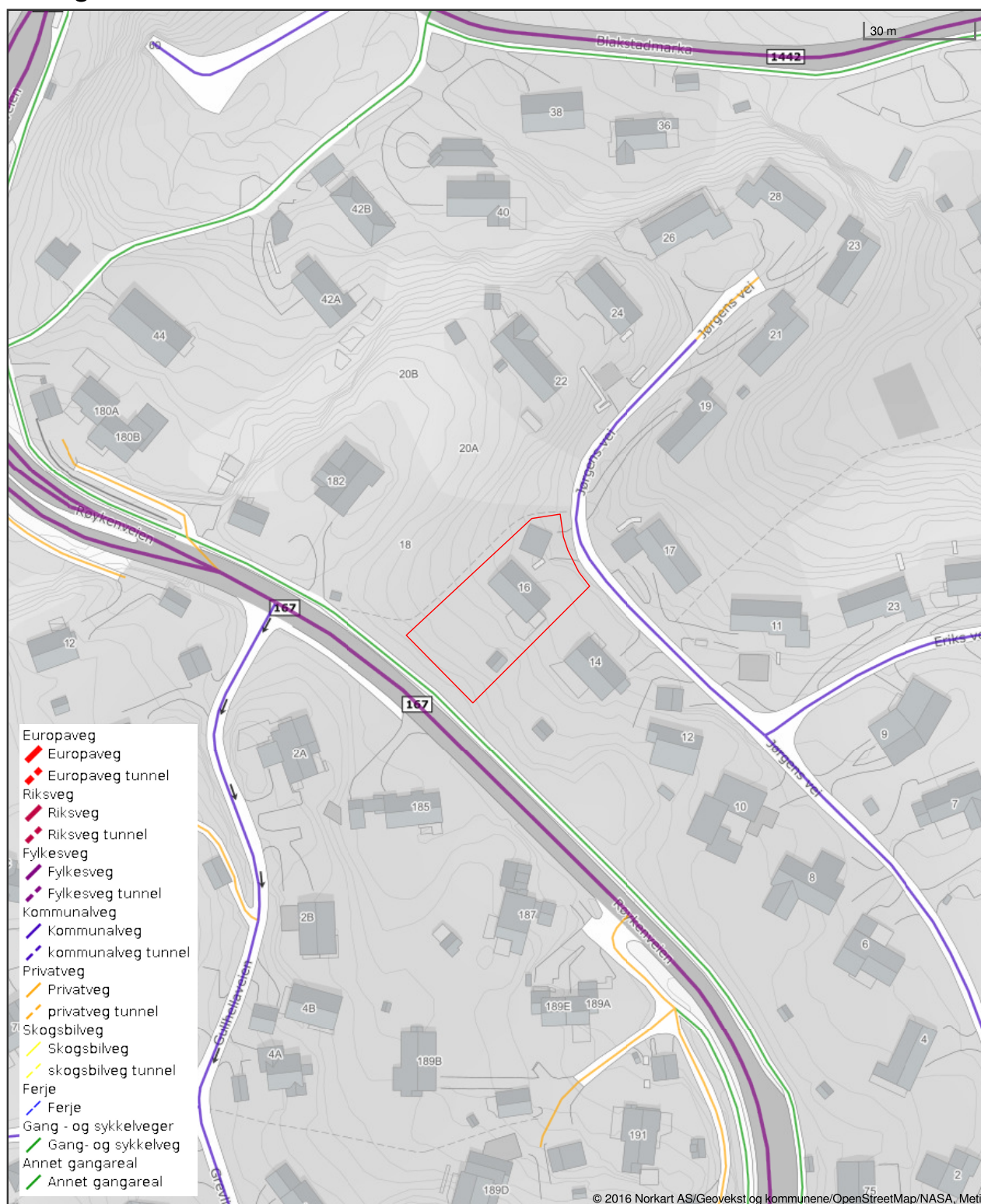
Kommuneplan - Infrastruktursoner

Kommuneplan - Sikringssoner



This topographic map shows a residential area with a red-outlined plot of land. The map features contour lines indicating elevation, with labels such as 66.0, 98.9, 109.0, 137.4, and 168.2. Roads are shown in orange, with route numbers 1442 and 167. Place names include Vabråten, Askerelva, Elvestua, Granrud, Sikta, Korpåsen, Korpefaret, Norddalsveien, Gullhellaveien, Bukkemyrveien, Grevingåsen, Parkveien, Ringveien, Gamle Røykenveien, Jørgens vei, Eriks vei, Henriettes vei, Ulfs vei, Maihaugen, Blakstadmarka, and Munkedalen. A scale bar at the bottom left indicates 100 meters. The copyright notice at the bottom right reads: © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

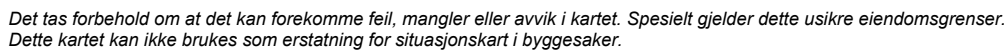
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/333//



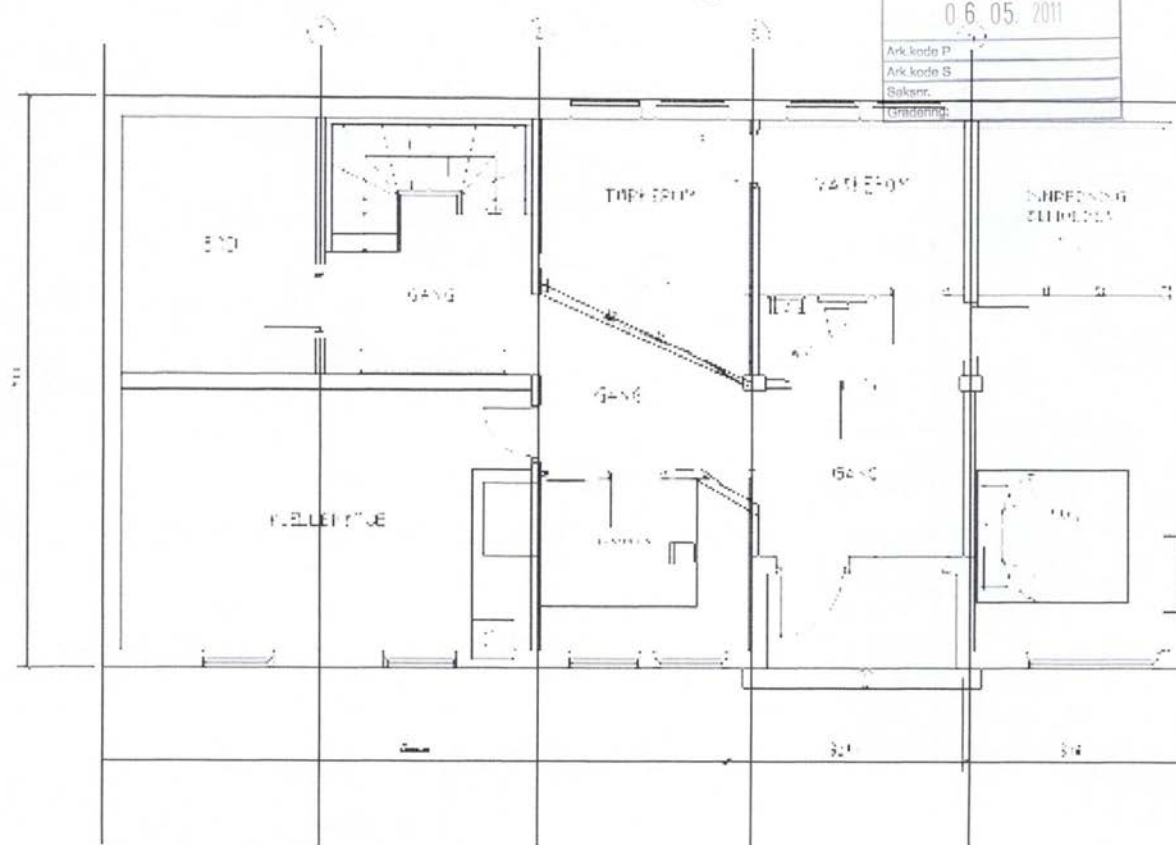
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendom: 61/333
Adresse: Jørgens vei 16
Dato: 14.08.2024
Målestokk: 1:1000

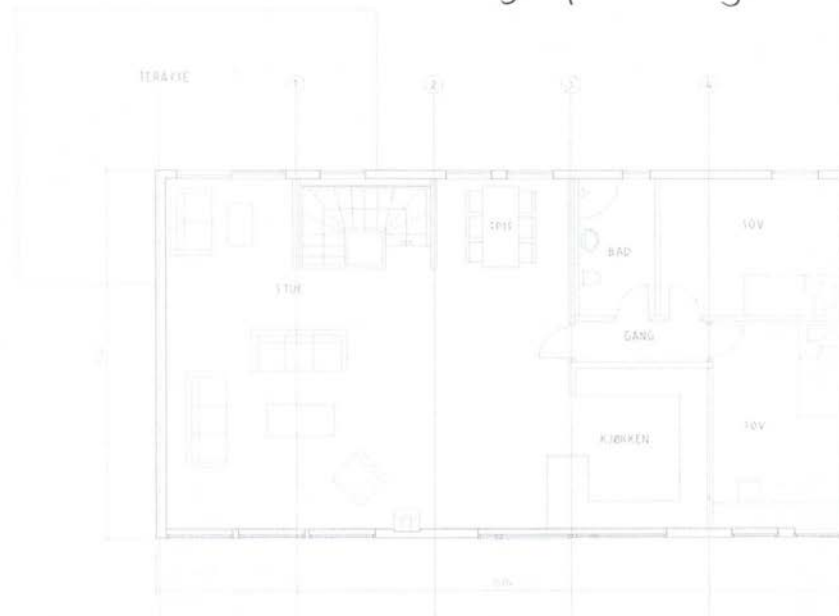


E2



Ng plan 1. etg.

E3



KOMMUNE	
SENTER	
Saksnummer	
06.05.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

Plan: 1. etg. - 1. etg. i 1103 0647
 Løpnummer: 1103 0647 - 1103 0647
 Tekst: 1103 0647 - 1103 0647
 Arkiv: 1103 0647 - 1103 0647
 1103 0647

६५

ÅKER KOMMUNE	
KOMMUNTSENTER	
Saksnr.	
06.05.2011	
Ark kode P	
Ark kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

• Ny fasade nord-•st

ES

STADT
MUNICIPALITY

Stadshuset

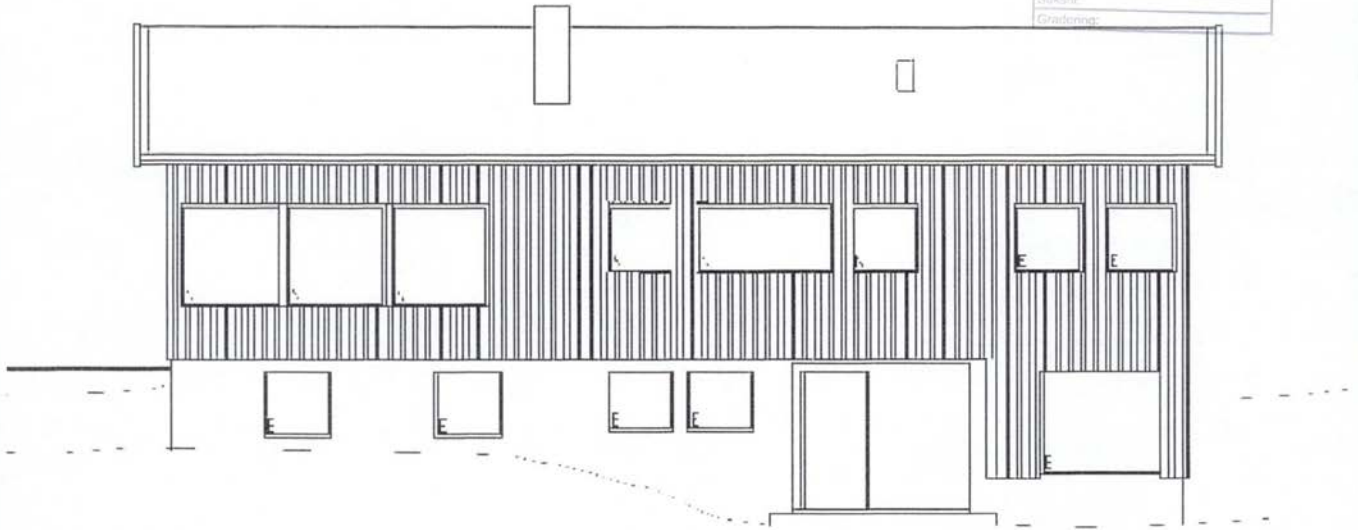
06.05.2011

Arkitekt P

Arkitekt S

Saksbehandler

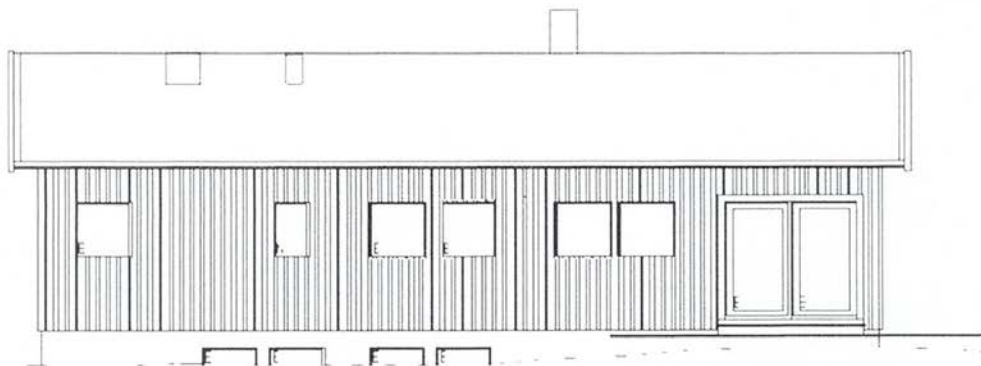
Gradering:



Ny fasade sør-vest

E6

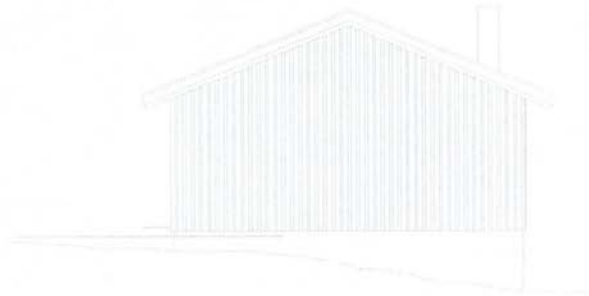
KOMMUNE
SENTER
06.05.2011
Arkitekt P
Arkitekt S
Saksnr.
Gradering:



• Ny fasade sør - øst

E7

KOMMUNE	
KONSTRUKTISSENTER	
nr.	Saksnr.
06.05.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Grødning:	



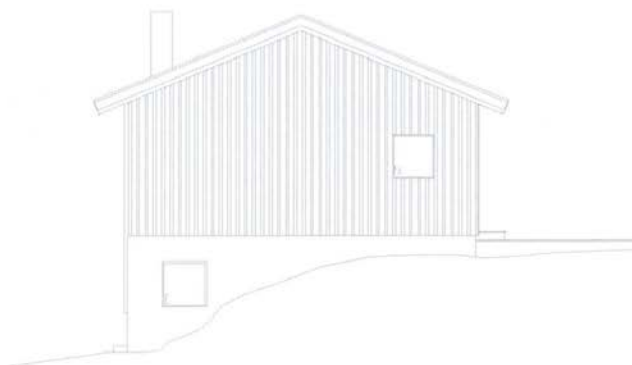
FIGUR 1: FASADE (SØR - ØST)

Utsnitt: 1:50 (SØR - ØST) (SØR - ØST)

TILBEGIVNING: TILBEGIVNINGEN AV DEN CHRISTIAN DRICKSEN

DRICKSEN DRICKSEN DRICKSEN DRICKSEN DRICKSEN DRICKSEN DRICKSEN DRICKSEN DRICKSEN DRICKSEN

REVISJON



ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Lagene:	Skiløper:
2009 2010	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr:	
Gradering:	

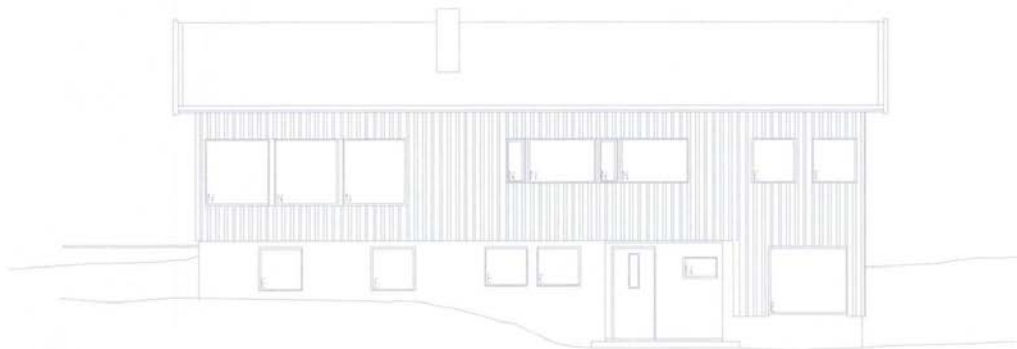
Fasade nord-vest 1100 (A4).

Jørgens vei 16 / Bnr 333 / Asker kommune.

Tilstandshaver: Irene Hordaland og Jon Christian Ottersen.

Arkitekt Erlend Sellskjøn, Thereses gt 16 g. 0452 Oslo, Tlf 9507 1985, Org. nr 994 234 099nva
10.05.10

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Uppent:	Saksbeh:
20.09.2010	
Ark.kode P:	
Ark.kode S:	
Saksnr:	
Gradering:	



Fasade nord-øst 1:100 (A4)

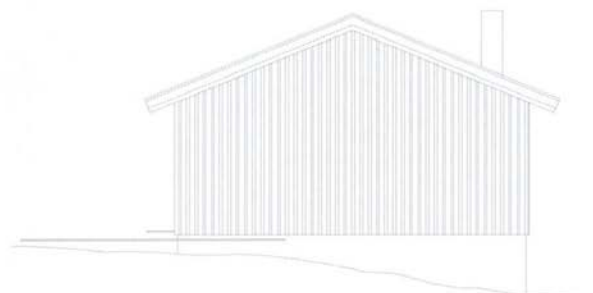
Jørgens vei 16 / Bnr 333 / Asker kommune

Tiltakshaver: Irene Handeland og Jon Christian Ottersen

Arkitekt Erlend Selickjer, Thereses gt 16 g, 0452 Oslo, Tlf 9007 1985, Org. nr 994 234 899mva

22.04.10

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Prosjekt:	Saksbehandler:
2009 1010	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Saksnr.	
Grunnlag	



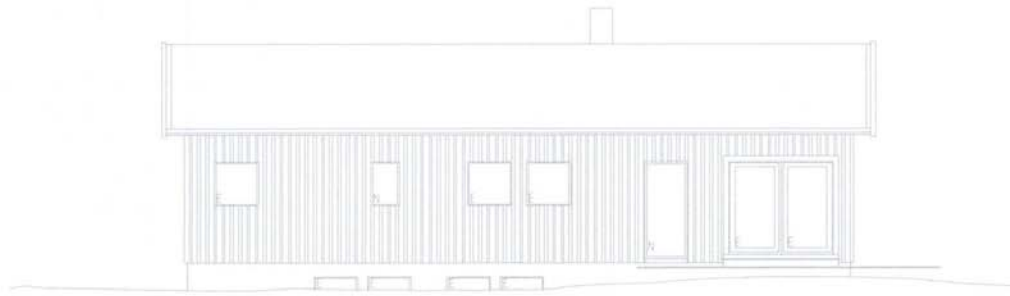
Fasade sør-øst 1100 (A4)

Jørgens vei 16 / Bnr. 333 / Asker kommune

Tiltaksbevis: Inne Hordelund og Jan Christian Ottersen

Arkitekt Erlend Sælskjær, Thereses gt 16 g. 0452 Oslo, Tlf 9007 1985, Org. nr 994 234 099hva
22.04.10

ÅSHER KOMMUNE	
KORNFJELLSENTER	
Prosjekt	Revisjon
2 0 09 1010	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Sak.nr.	
Grøntering	



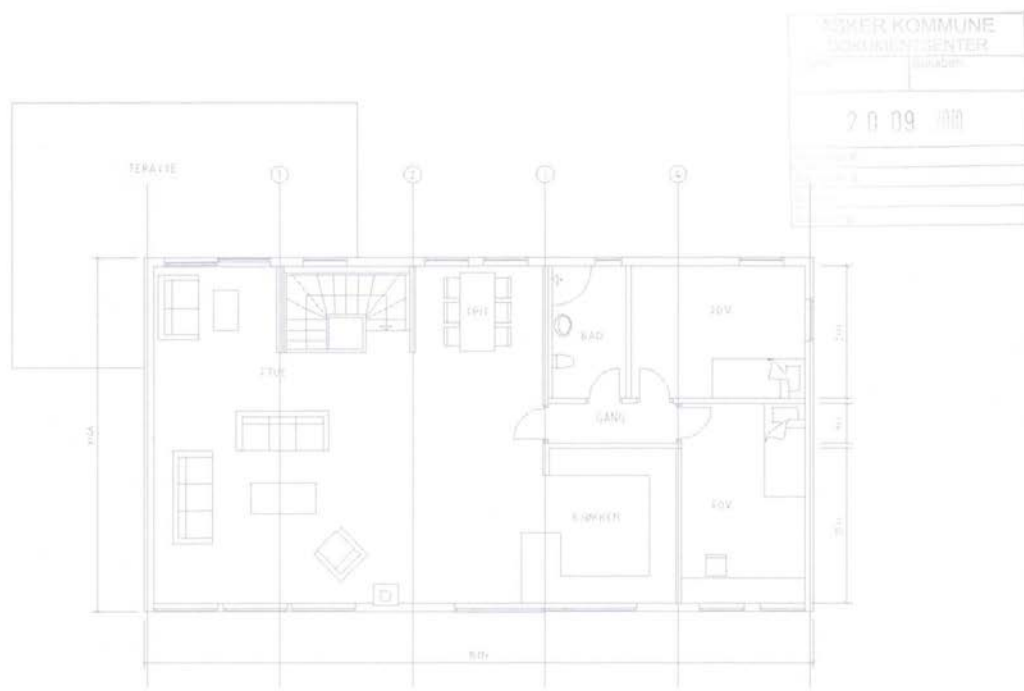
Fasade sør-vest 1:100 (A4)

Jørgens vei 1a / Bnr. 353 / Åsher kommune

Tiltakshaver: Irene Hundeland og Jon Christian Ottersen

Arkitekt Erlend Seiskjær, Thereses gt 16 g, 0452 Oslo, Tlf 9007 1985, Drg. nr 994 234 099hva

18.05.10



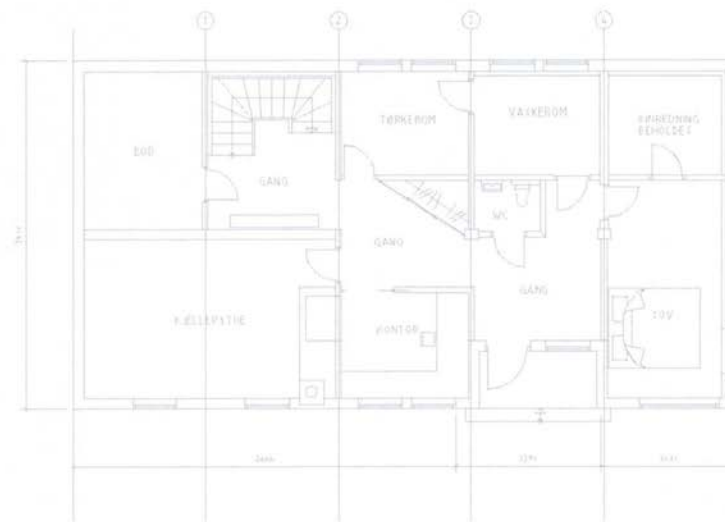
Plan Første etasje 1:100 (G4)

Jørgens vei 16 / Br. 333 / Asker kommune

Tilstandshaver: Irene Handeland og Jon Christian Østensen

Arkitekt: Erlend Seiskjer, Thereses gt 16 g, 0452 Oslo, Tlf 9007 1985, Org. nr 994 234 099hva

18.05.10



KOMMUNE	
SØR-ØSTRE GENTR	
Prosjekt	1000000
2 0 09 1010	
Arkitekt P	
Arkitekt S	
Byggher	
Drøining	

Plan underetasje T100 (A4)

Jørgens vei 16 / Brn. 333 / Asker kommune

Tilstandshaver: Irene Handeland og Jon Christian Ottensen

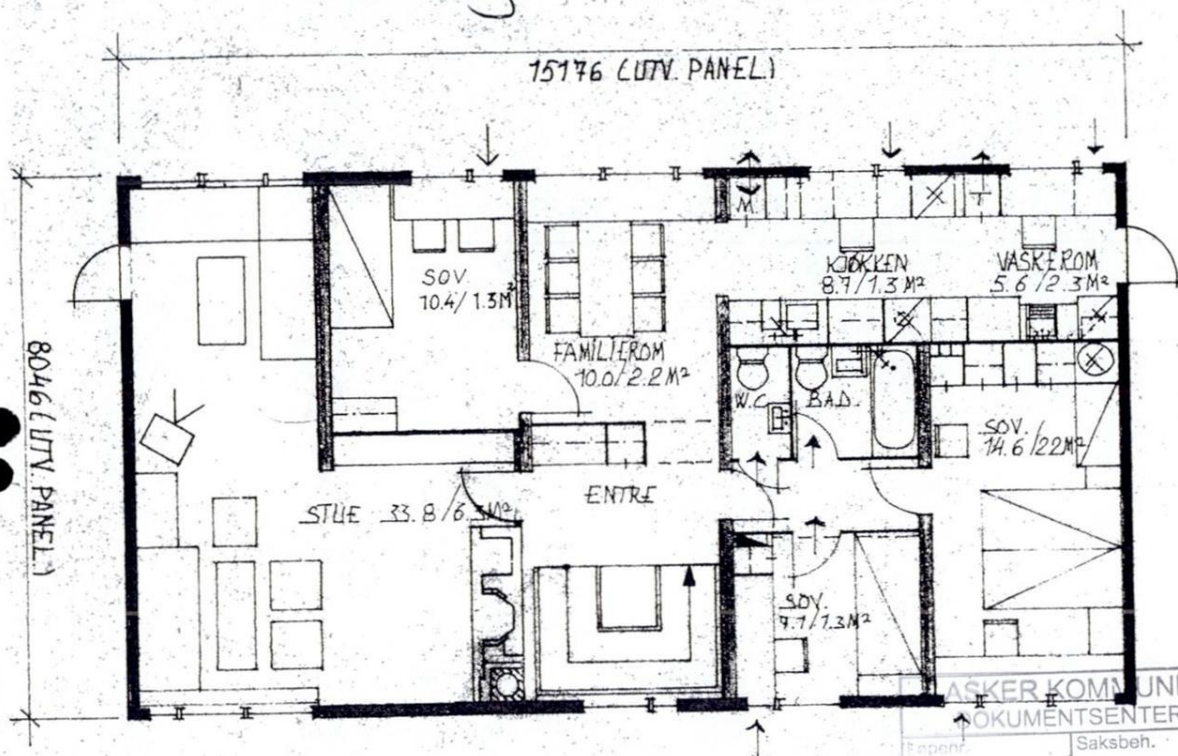
Arkitekt Erlend Skalskjær, Thereses gt. 16 g. 0452 Oslo, Tlf 9007 1365, Org. nr 994 234 099hvs

18.05.10

77

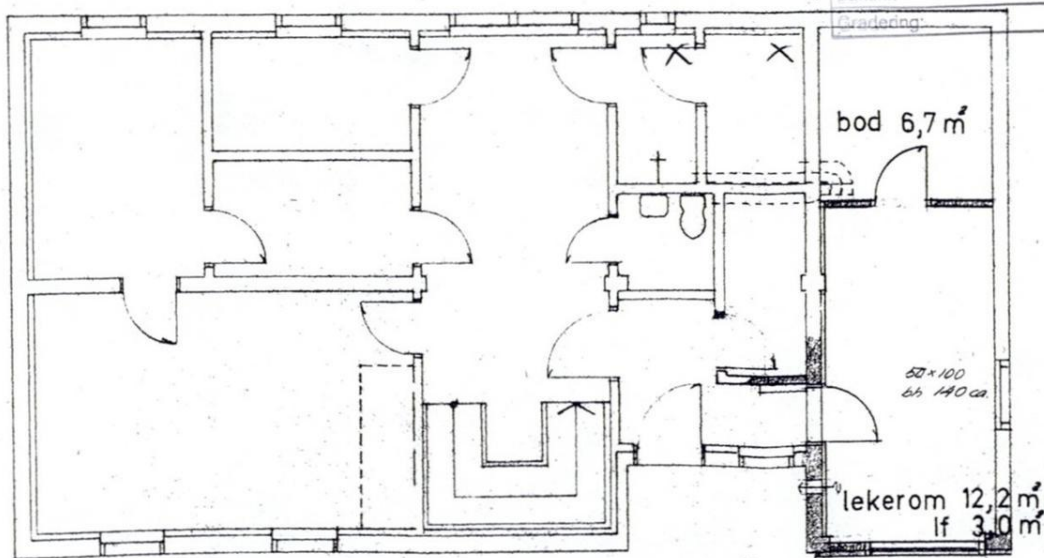
Tidligere godkjente planløsninger E7

Overetg.



ASKER KOMMUNE	
OKUMENTSENTER	
Ekspert:	Saksbeh.
05.01.2011	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

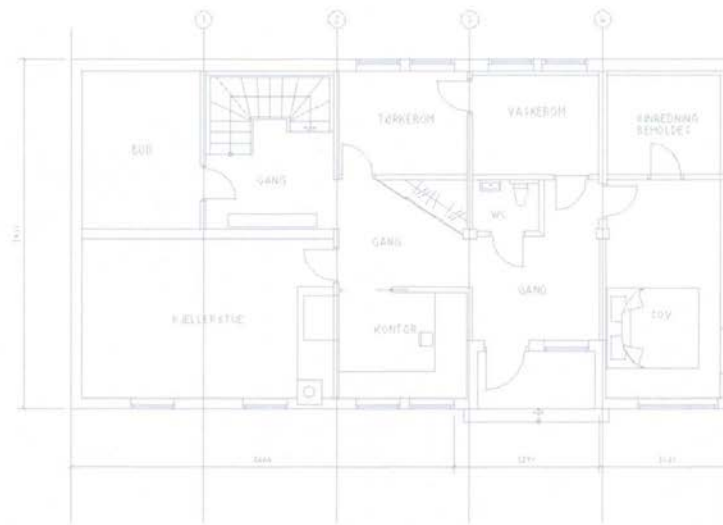
Underetg.



Rom merket x var senere blitt slått sammen til ett rom (bad)

•• Ny plan u. etg. ••

E1



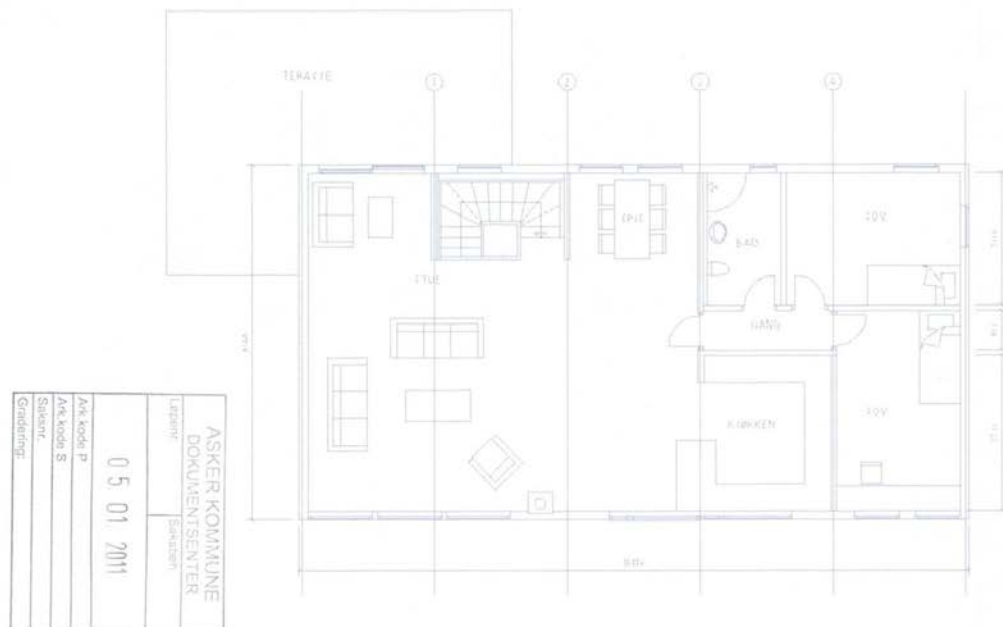
Plan underetasje 1:100 (A4)
 Jørgens vei 16 / Brn. 333 / Asker kommune
 Tiltakshaver: Irene Hordaland og Jon Christian Ottosen
 Arkitekt Erlend Seliskjær, Thereses gt 16 g, 0452 Oslo, Tlf 9007 1985, Org. nr 994 234 099nva
 18.05.10

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Levert:	Saksbeh:
05 01 2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering	

E1

•• Ny plan 1. etg. ••

E2



ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpnr.	05 01 2011
Saksnr.	
Ark. kode: P	
Ark. kode: S	
Saksnr.	
Grønting	

Plan første etasje 1:100 (A4)

Jørgens vei 16 / Bnr. 233 / Asker kommune

Tiltektshaver: Irene Handeland og Jon Christian Ottosen

Arkitekt Erlend Seliskjær, Thereses gt 16 g, 0452 Oslo, Tlf 9007 1985, Org.nr 994 234 099vnr

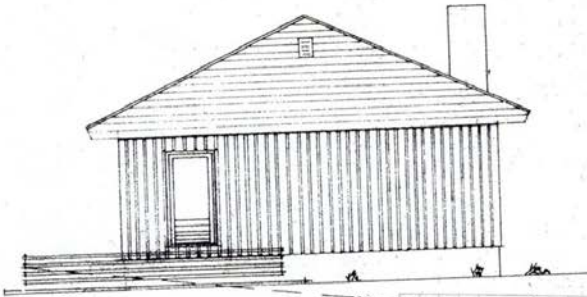
18.05.10

E2

Tidligere godkjente fasader

E8

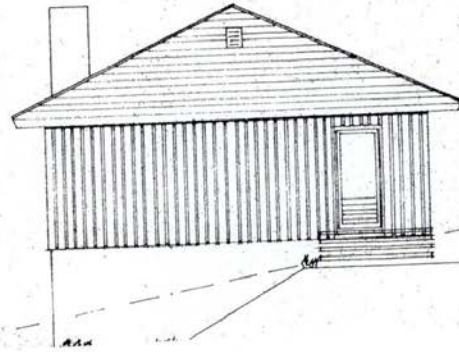
SØR-ØST



LAUFLFASEDE.



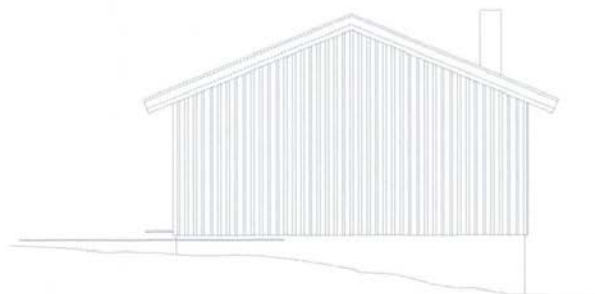
NORD-VEST



E8

Ny fasade sør-øst

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpnr:	Slutdato:
05 01	2011
Ark. betegn. 1:	
Ark. betegn. 2:	
Saksnr.:	
Godkjent:	



Fasade sør-øst 1:100 (A4)

Jørgens vei 16 / Bnr. 333 / Asker kommune

Tiltakshaver: Irene Høndeland og Jon Christian Ottersen

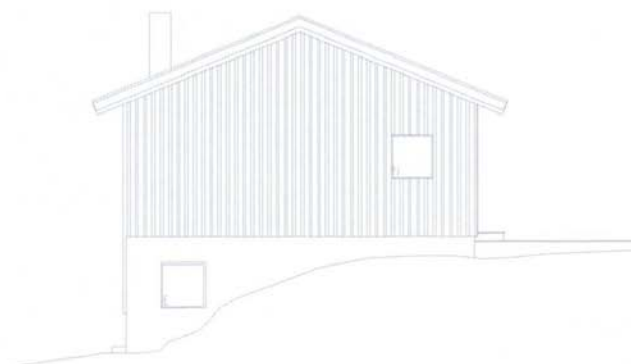
Arkitekt Erlend Sellskjær, Thereses gt 16 g, 0452 Oslo, Tlf 9007 1985, Org. nr. 994 234 099nva

22.04.10

E6

•• Ny fasade nord•vest

E3



ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpnr:	0 5 01 2011
Saksnr:	
Ans. kode P	18.05.10
Ans. kode S	
Saksnr.	18.05.10
Gradering:	

Fasade nord-vest 1:100 (A4)

Jørgens vei 16 / Br. 333 / Asker kommune

Tiltaksleder: Irene Handeland og Jon Christian Ottersen

Arkitekt Erlend Selshøj, Thereses gt 16 g, 0452 Oslo, Tlf: 9007 1985, Drg.nr: 094 234 099nvs

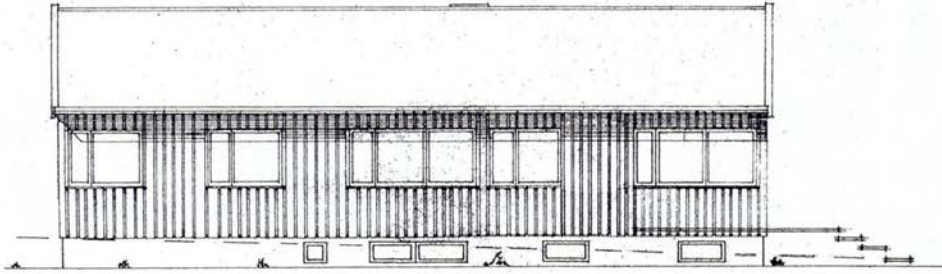
18.05.10

E3

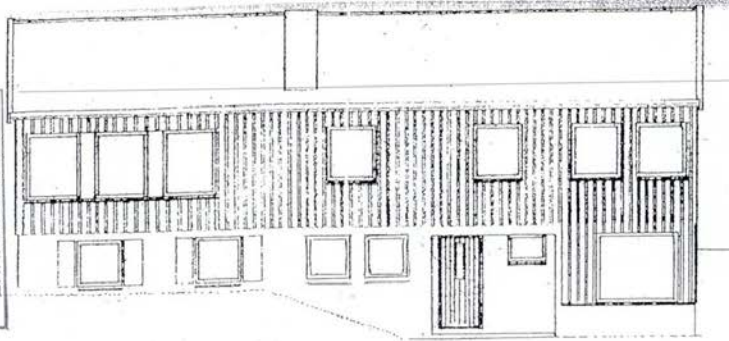
•• tidligere gældende •• fasader

E9

SØR-VEST



NORD-ØST



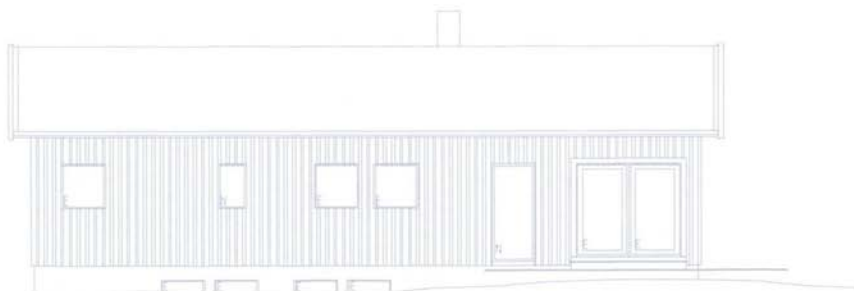
ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpnr.	Saksbehandler
05.01.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Grunnlagt	

E9

Ny fasade sør-vest

E5

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Leierfor	Saksbeht
05.01.2011	
Ansatt nr. 11	
Ansatt nr. 11	
Saksbeht	
Gjeldning	



Fasade sør-vest 1:100 (A4)

Jørgens vei 16 / Bru 393 i Asker kommune

Tilskrevet Irene Hurdeland og Jan Christian Ottosen

Arkitekt Erlend Sellskjær, Thereses gt 16 p. 0452 Oslo, Tlf 9007 1985, Org. nr 934 234 099hva

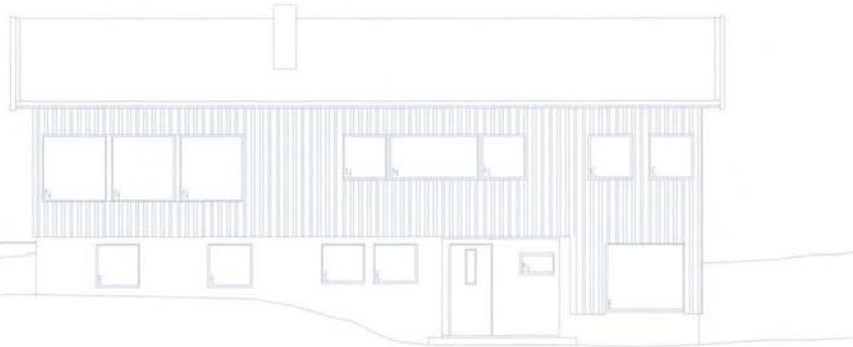
18.05.10

E5

Ny fasade nord-øst

E4

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Leppene	Saksbehandler
05.01.2011	
Ark.kode: P	
Ark.kode: S	
Saksnr.	
Grafikk:	



Fasade nord-øst 1:100 (643)

Jærgens vei 16 / Bnr. 333 / Asker kommune

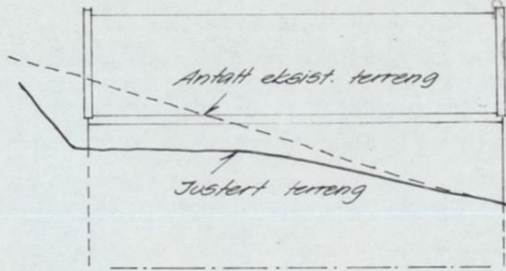
Tilråkshaver: Irene Høglund og Jon Christian Ottersen

Arkitekt Erlend Selskjær, Thereses gt 16 g, 0452 Oslo, Tlf. 9007 1985, Org. nr. 994 234 099hva

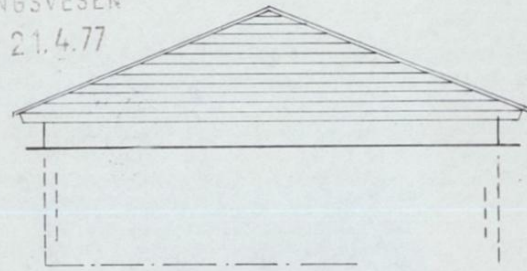
18.05.10

E4

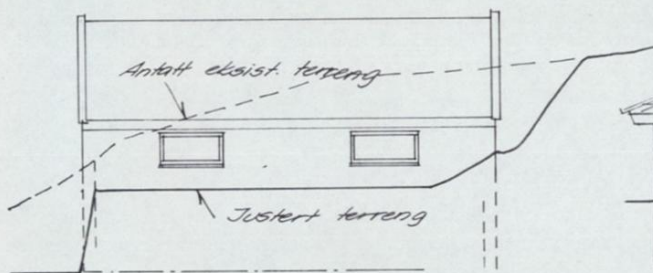
ASKER
REGULERINGSVESEN
01.04.77



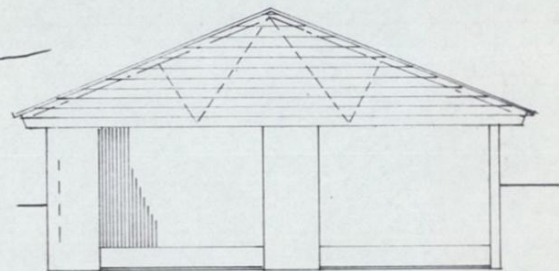
Sideriss mot syd



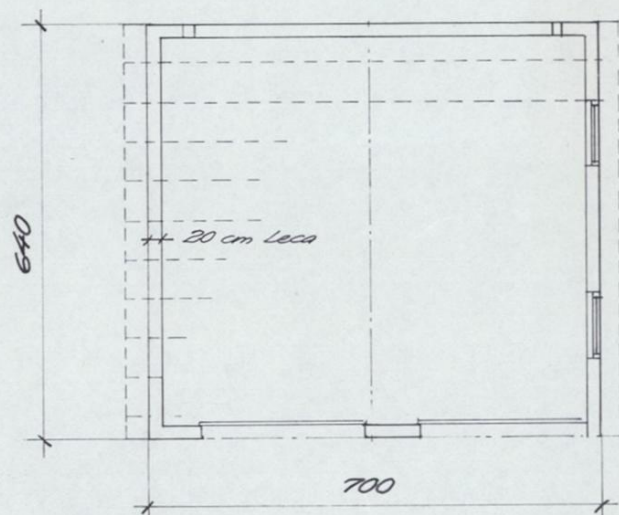
Endevegg mot vest og gangsti



Sideriss mot nord



Front



Plan

PLAN OG OPPRISS

MÅL 1:100

4/2/77 18/4-77

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: e19fc052-411a-4d2c-b476-cd8159f377cc
Vår referanse: 3554345/24655862
Bestilling: C3 2024-08-15 (5) 144

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
36488	100	3.12.1986	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	61	333	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

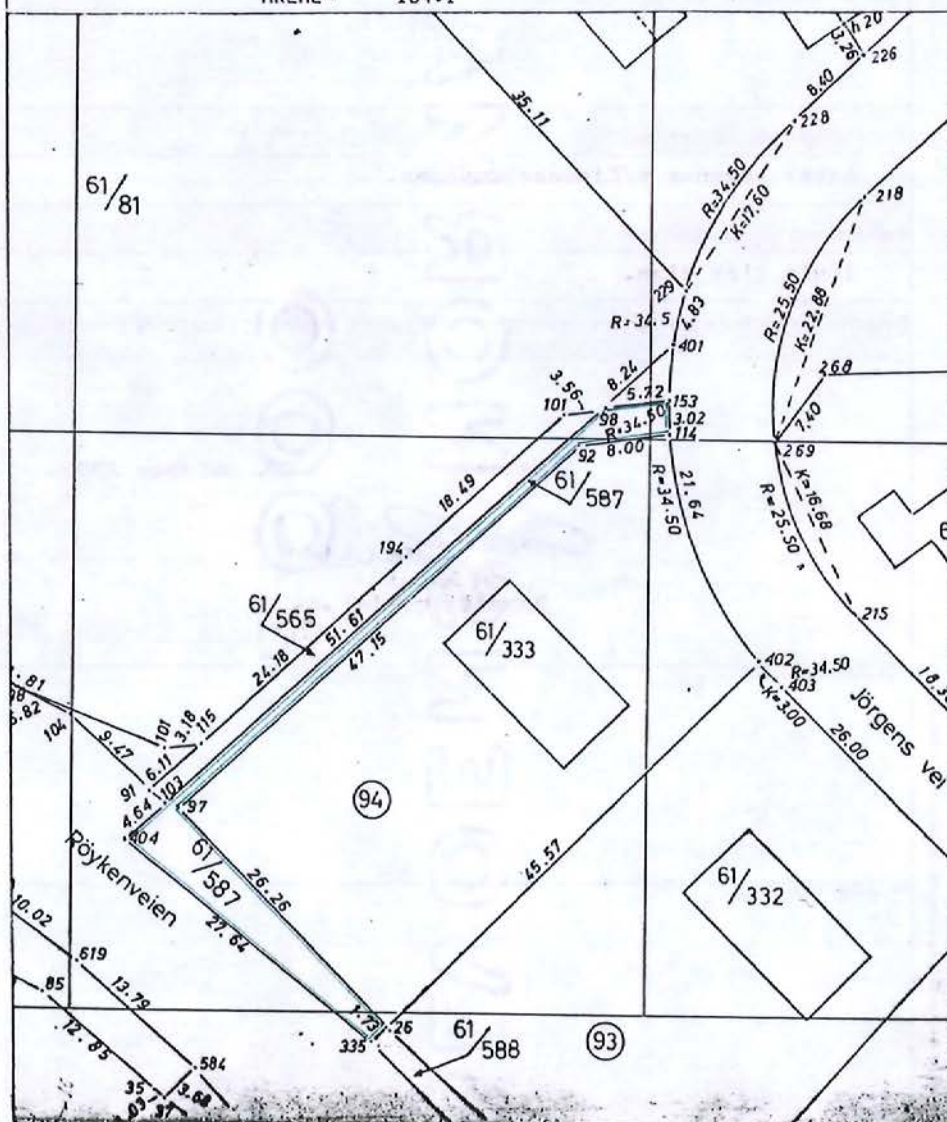
Kommuneformålet - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel) MÅLEBREV		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">J nr</td> <td style="padding: 2px;">296/75</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Målebrev nr</td> <td style="padding: 2px;">94-290</td> </tr> </table>	J nr	296/75	Målebrev nr	94-290
J nr	296/75					
Målebrev nr	94-290					
ASKER		DAGBOKFØRT Dagbokstempel 13. DEC. 86 036488 HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM				
Målebrev over—						
Gnr 61	Bnr 587					
Fester/Seksjonsnr						
Bruksnavn eller adresse						
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—						
Dato 14. september 1982	holdt—					
kart- og delingsforretning over parsell til veigrunn av gnr. 61 bnr. 333.						
Forretningen ble rekvirert av—						
Asker kommune v/finansrådmannen.						
Bestyrer ved forretningen var—						
Truls Hirkjølén.						
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)						
Asker 20. oktober 1986.  Odd Røneid Oppmålingssjef						
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel				
Påtegninger (Rettelser o.l.)						

 K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
 Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	61	Bnr	587	Festn		MALEBREVSKART	
Representasjonspunkt							
X 201915		Y -15142		Z			
Koordinatsystem				Kartblad			
NGO akse III				CL 043-1-62			
Målestokk				Areal			
1:500				164,1 m ²			

PUNKTNR.	RADIE	BUELENGDE	RETN.	SIDELENGDE	X	Y
R101 153					201953.46	-15098.33
R101 114	-34.500	3.02	198.377	3.02	201950.44	-15098.25
R101 92			290.755	8.00	201949.28	-15106.16
R101 97			252.638	47.15	201917.35	-15140.85
R103 26			150.857	26.26	201898.53	-15122.54
R103 335			250.130	1.73	201897.31	-15123.77
R101 404			342.869	27.64	201914.55	-15145.38
R101 103			52.623	4.64	201917.69	-15141.97
R101 98			52.648	51.61	201952.63	-15103.99
R101 153			90.757	5.72	201953.46	-15098.33
AREAL=				164.1		



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: e19fc052-411a-4d2c-b476-cd8159f377cc
Vår referanse: 3554344/24655857
Bestilling: C3 2024-08-15 (5) 142

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4526	100	30.8.1965	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	61	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dbnr. 4526
den 31/8 1965

Skylddelingsforretning

..... dag, den 18. nov. 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården

g.-nr. 61 br.-nr. 2 av skyld mark 5,09 i Asker
herred. Forretningen er forlangt av fru Gudlaug Øxseth

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Øivind Øxseth for fru Gudlaug Øxseth.

Av naboer:³⁾ For Fylkesvegvesenet møtte H. Bratteland.

Mennene valte til formann Knut Sølø

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

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾ Parsellen er på stadfestet reguleringsplan
betegnet som nr. 94 og grenser i SØ mot samme dag utskilte tomt
93, i SV mot Røykenveiens grunn, i NV først mot gammel veilgrunn
og deretter mot 61/80 og i Ø og NØ mot reg. veilgrunn.
Parsellens areal er etter kartet ca. 1,4 dekar.

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre
rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittig-
hetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

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

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

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse
eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delin-
gen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det
nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen
uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen
skal hvile på (lovens § 1).

Blank lined area for text entry.

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

Byggetomt

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 4 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord

dekar, naturlig eng og

kultarbeite

dekar, produktiv skog

dekar, annet areal

dekar. I alt

dekar. De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

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

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

Vi har bestemt at

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Knut Sælø Arne Knutsen Ole Stubban

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går tiljordstyre,¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

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

.....formann.....

.....sekretær.....

Går tillandbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

.....formann.....

.....fylkeslandbrukssjef.....

For tomt 94 er utstedt erklæring den 16/12 1964.De fraskilte del har fått g.nr. 61 b.nr. 333¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: e19fc052-411a-4d2c-b476-cd8159f377cc
Vår referanse: 3554343/24655852
Bestilling: C3 2024-08-15 (5) 137

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5008	100	29.3.1978	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	51	4	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☒ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c19fc052-411a-4d2c-b476-cd8159f377cc
Vår referanse: 3554339/24655832
Bestilling: C3 2024-08-15 (5) 139

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
53	100	4.1.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	61	333	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjema 3.

ERKLÆRING

Dnr. 53
den 4/1 1969

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 61 brnr. 333 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

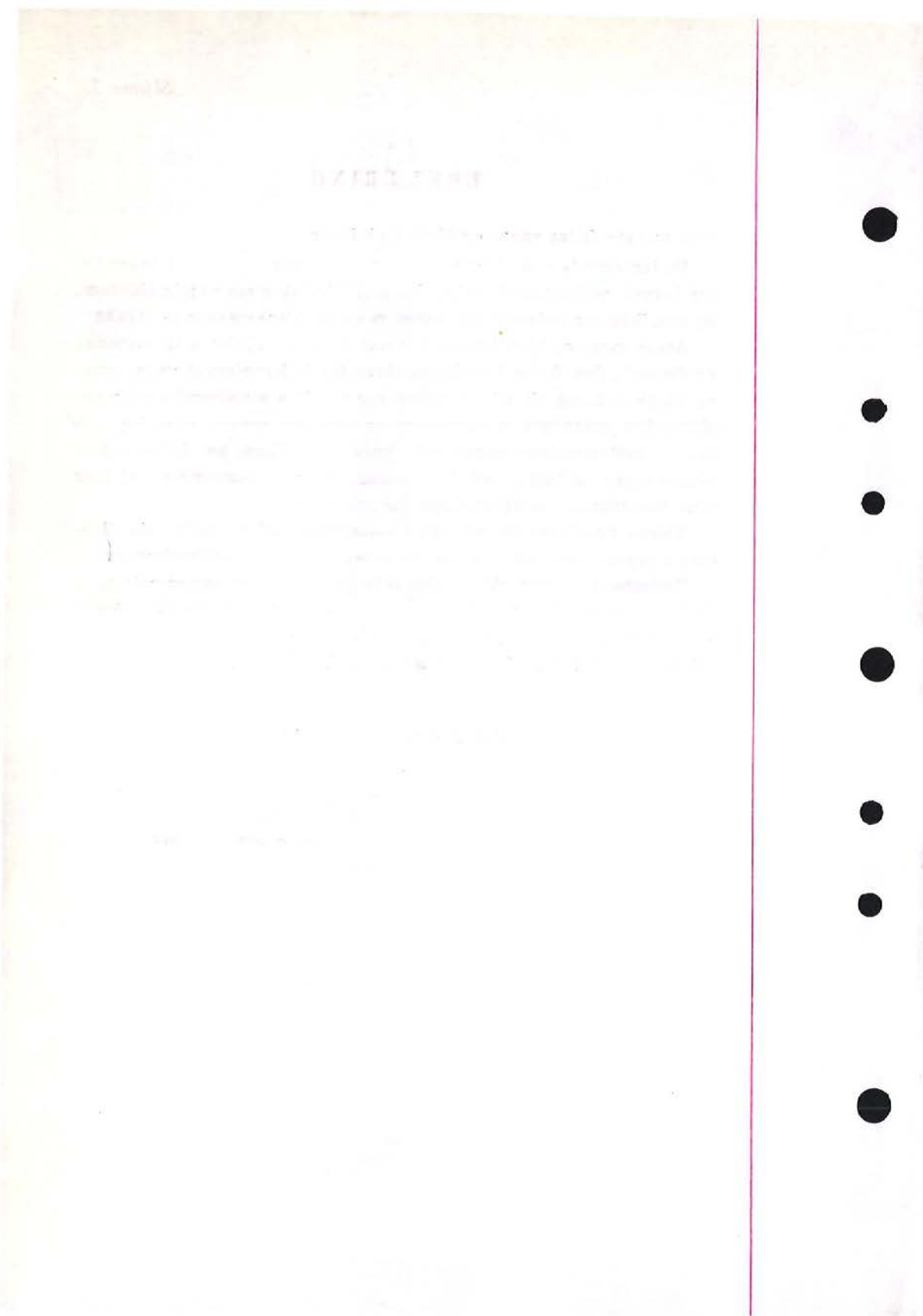
Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 3/1 1969

eier av grnr.

brnr.

61/333



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: e19fc052-411a-4d2c-b476-cd8159f377cc
Vår referanse: 3554338/24655827
Bestilling: C3 2024-08-15 (5) 136

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
94642	100	23.8.1966	BESTEMMELSE OM VEG

= 4642 rettes i grunnboken etter huset.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	61	333	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøtte og kjøpekontrakt.

Dbnr. 4642
den 2318 1966
Stempelmerker kr. 150,-
påsalt originaldokumentet og kassert
den 2318, - 1966
av

Undertegnede fru Gudlaug Østeth, Blakstad gård, Asker,
selger, skjøter og overdrar herved til
Øivind Aas, f. 31.1.1937, adresse Greffenveien 17,
Oslo 4,
min faste eiendom gnr. 61, bnr. 333 i Asker herred.

Pkt. 1.

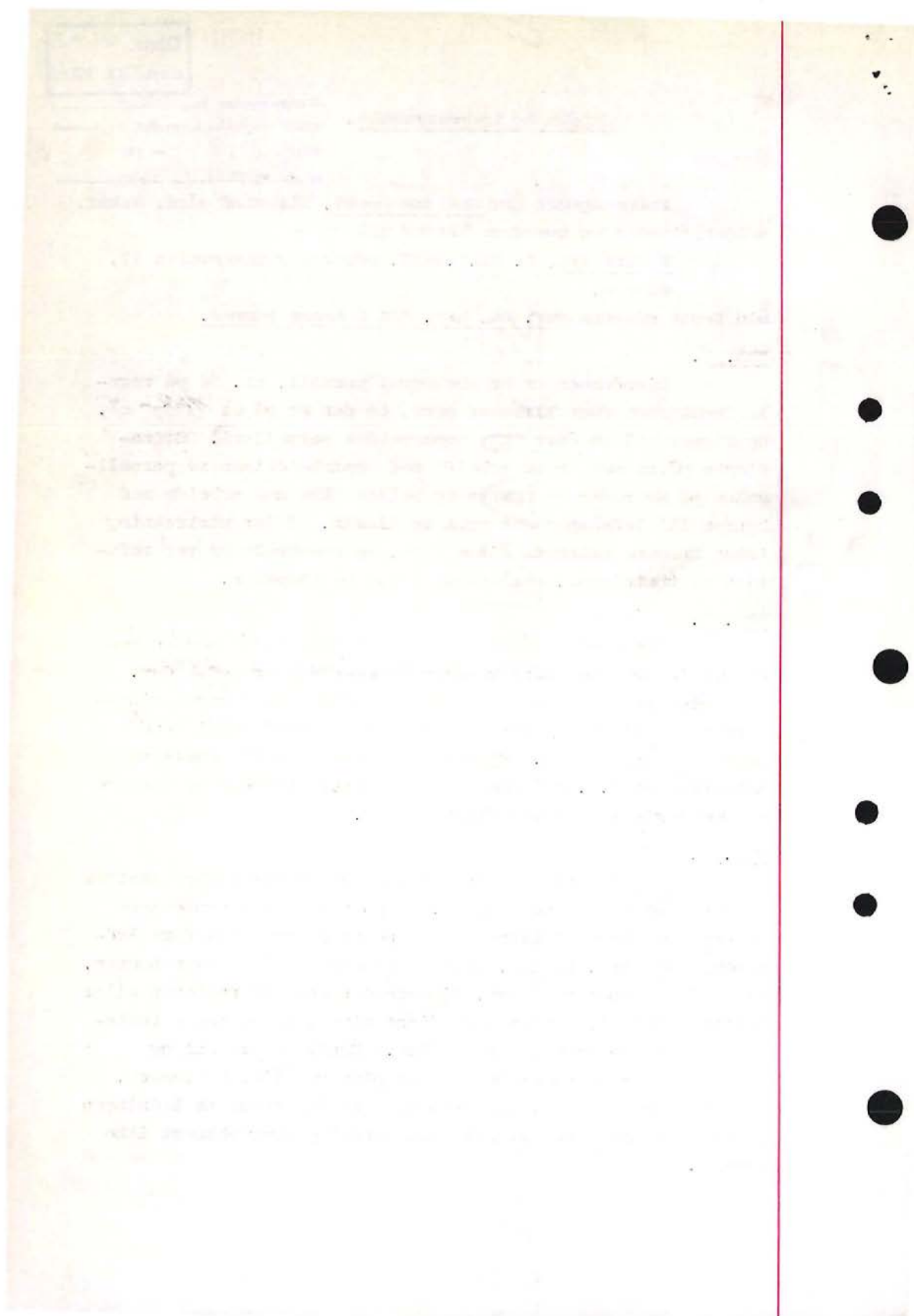
Eiendommen er en ubebygget parsell, nr. 94 på reguleringskartet over Blakstad gård, og den er på ca 1680 m², og ligger til en ennå ikke opparbeidet parsellvei. Grunneieren påtar seg intet arbeide med opparbeidelsen av parsellveien på østsiden av tomten og heller ikke noe arbeide med hensyn til ledninger for vann og kloakk. I den utstrekning Asker kommune anlegger disse ting, og eventuelt krever refusjon av tomteierne, skal dette hvile på kjøperen.

Pkt. 2.

For øvrig selges tomten uten pengeheftelser og med de rettigheter og forpliktelser hvormed jeg har eiet den. På tomten må bare bygges hus etter vedtektene i reguleringsplanen og ellers må bygnings- og reguleringsforskriftene i Asker kommune følges. Kjøperen må delta i vedlikehold av adkomstveier m.v. på samme måte som andre kjøpere og festere av regulerte tomter av Blakstad gård.

Pkt. 3.

Efter overtagelsen bærer kjøperen fremtidige skatter og avgifter vedrørende tomten. Kjøperen gjøres oppmerksom på den rett Asker kommune og grunneieren har til å føre ledninger for vann, kloakk, telefon og elektrisitet over tomten, samt til å reparere disse, likesom den rett grunneieren eller kommunen har til å planlegge disse ting slik at andre tomtekjøpere kan gå frem på samme måte. Skulle disse anlegg komme efter at den solgte tomt er planert eller beplantet, og der oppstår skade, skal den som har interesse av ledningen erstatte disse efter skjønn hvis mindelig overenskomst ikke oppnås.



- 2 -

Pkt. 4.

Selgeren er fri for gjerdeplikt mot den søgte parsell. For øvrig gjelder lov om grannegjerde.

Pkt. 5.

På parsellen må ikke drives sjenerende virksomhet så som handel, industri, bevertning e.l..

Pkt. 6.

Kjøpesummen skal være kr 15.000,- - femtusen kroner - som avgjøres ved at kr ^{5000,-} ~~10.000,-~~ ^{fem} tusen kroner - betales kontant, mens resten betales i 1967 etter nærmere overenskomst.

Utenom kjøpesummen betaler kjøperen alle med handelen forbundne omkostninger, så som stempelmerker, tinglysing, skylddelings og oppmålingsgebyr samt provisjon til høyesterettsadvokat Arvid Fossum, Asker. Omkostningsbeløpet forfaller etter nærmere beskjed fra Fossum.

Pkt. 7.

Kjøperen er gjort oppmerksom på at grunneieren på naboarealet har et gammelt pukkverk, hvorfra der muligens fremdeles kan bli uttatt sten. Likeledes er han gjort oppmerksom på at området rundt pukkverket antagelig vil bli utnyttet i industrielt øyemed.

Asker,

10/8-1966

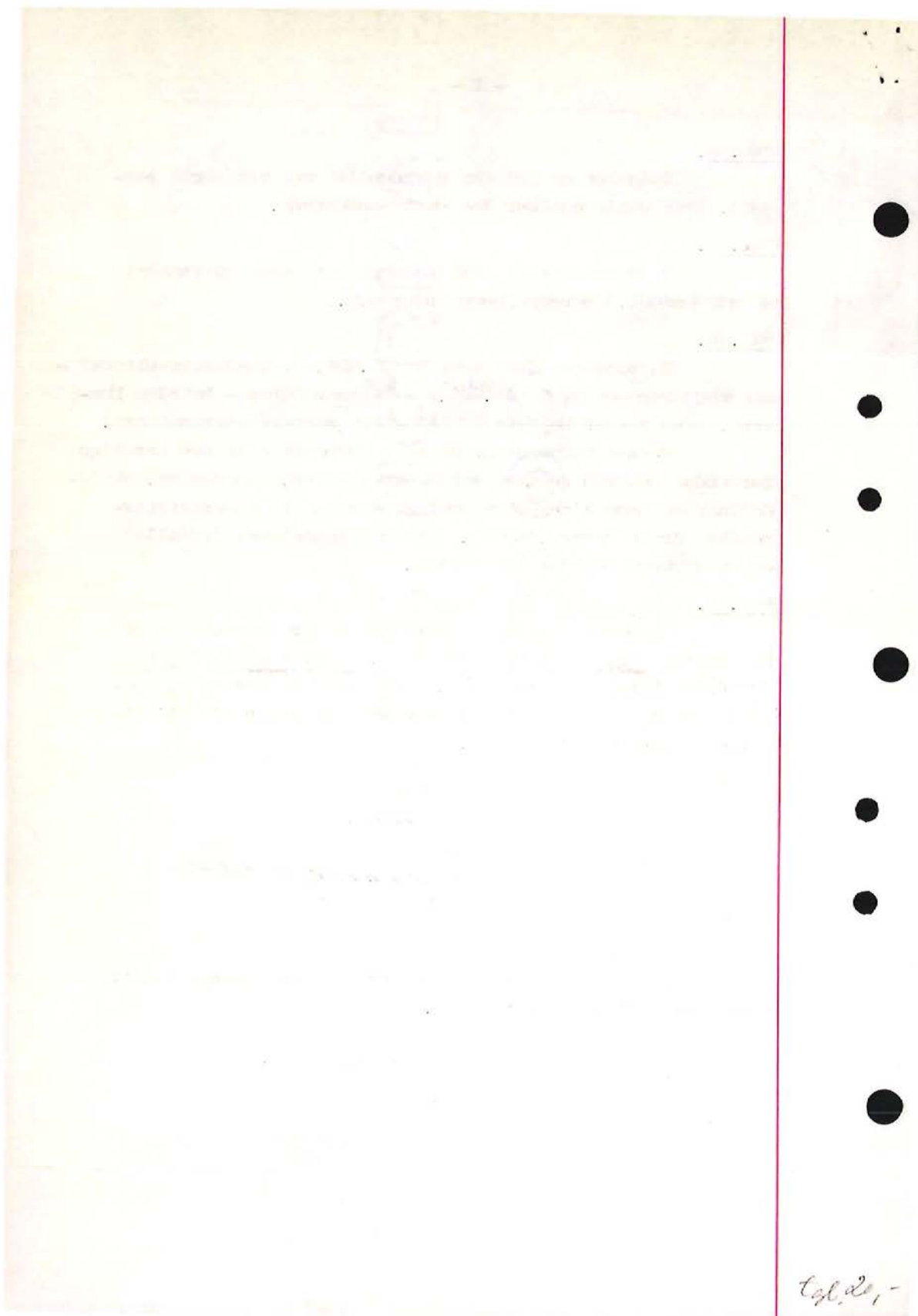
As (s)

Det bekreftes at utstederen har undertegnet i mitt nærvær og at hun er over 21 år.

Asker,

10/5-1966

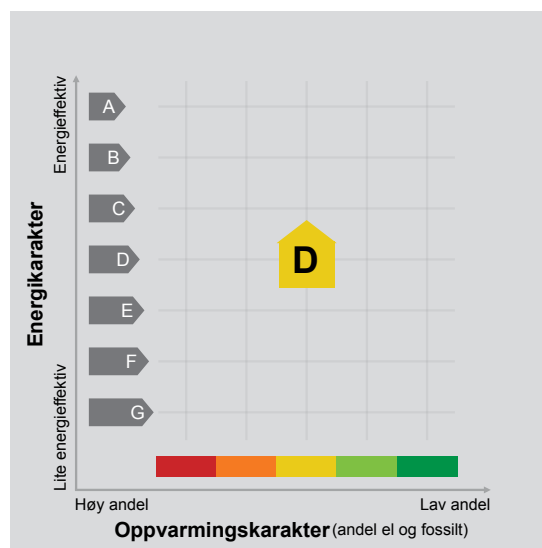
As



tbl. 201-

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgens vei 16
Postnummer	1386
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	333
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	149830847
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13019
Dato	21.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

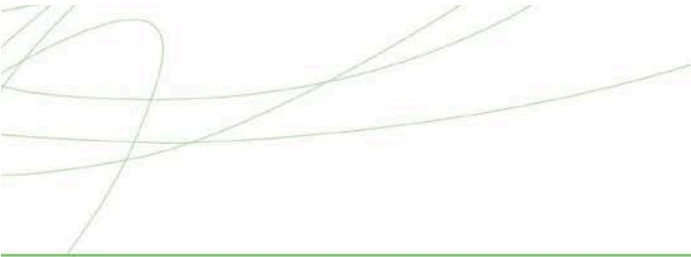
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 25 473 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 076 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

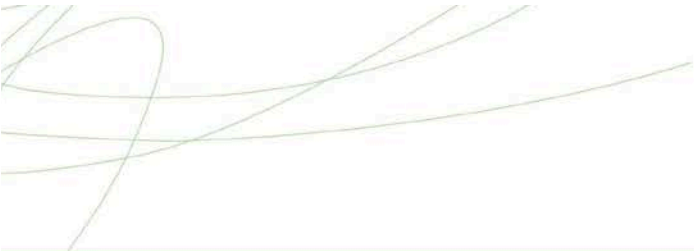
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

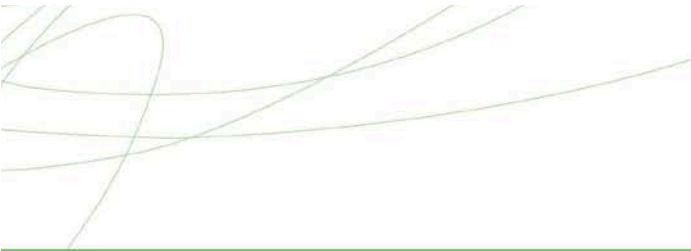
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	239
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 333 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

14.08.2024 kl. 16.17

Oppdatert per

14.08.2024 kl. 16.15

Adresse(r) :

Gateadresse: **Jørgens vei 16**

Gatenr: **1333**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1386 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2001/23680-1/100 05.09.2001 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 850 000
Omsetningstype: Fritt salg
HANDELAND IRENE
FØDT: 31.08.1969 IDEELL: 1/2
OTTERSEN JON CHRISTIAN
FØDT: 14.01.1971 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1966/94642-1/100 23.08.1966 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

1969/53-1/100 04.01.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse vedr felles privat vann- og kloakkledninger
estemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1978/5008-1/100 29.03.1978 **SKJØNN**
Ekspropriasjon ved utv. av Røykenvn.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.08.2024 16:17 - Sist oppdatert 14.08.2024 16:15

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

Side 1 av 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/140906-1/200 21.02.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 700 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 974 760 967

GRUNNDATA

1965/4526-1/100 31.08.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 61
BNR: 2

1986/36488-1/100 03.12.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 61
BNR: 587
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

2020/1149393-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 61 BNR: 333

2024/91287-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 61 BNR: 333

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapetets vedtak 4. juni 2024

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 (hensynssoner H560_2 og H560_3) 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 – Slependen, 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 nullvektlinjen¹ 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 Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 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 nullvektlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvektlinjen 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- 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:

- 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.
- 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.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- 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).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- 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. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

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

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

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

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

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

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

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

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

- 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 (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. 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 friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for 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 utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

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

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

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

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

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

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

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

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

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

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved 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)

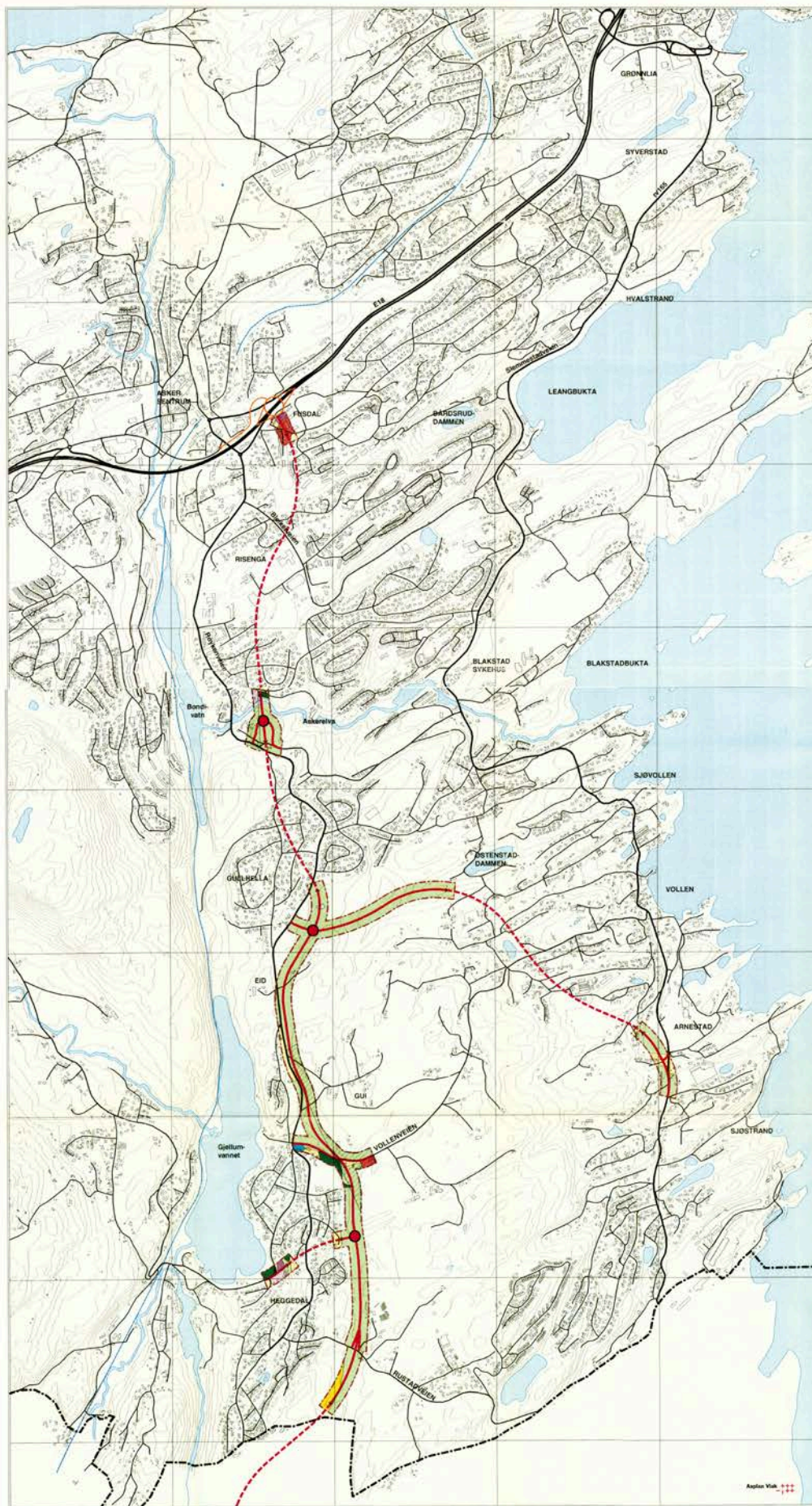
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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.



FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NY RØYKENVEI I ASKER.

Kommuneplanens enkelte bestemmelser med tilhørende avsnitt bestemmelser og retningslinjer.

Ansvar for planbestemmelser

Planene skal utarbeides etter plan- og bygningsloven, med et utgangspunkt i de bestemmelser som gjelder i Askøy kommuneplan. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen.

Forslag til bestemmelser til kommunedelplanen avsnitt

Det foreslås følgende bestemmelser med retningslinjer til avsnittet:

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å utarbeide planbestemmelser for ny Røykenvei i Askøy kommune, og å sikre at den blir gjennomført i samsvar med kommunedelplanen og fylkeskommunen.

§ 2 Viktig ledd i kommunedelplanen, § 20-4 punkt 6

I de områdene som er avsnitt i viktig ledd i kommunedelplanen, § 20-4 punkt 6, skal det utarbeides planbestemmelser og retningslinjer for utbygging av bolig, og for utbygging av andre typer bygninger.

Retningslinjer for gjennomføring av planene

1. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen.
2. Ved utarbeidelse av planbestemmelser skal det tas hensyn til retningslinjer og andre bestemmelser som gjelder i kommunedelplanen og fylkeskommunen, og til de bestemmelser som gjelder i kommunedelplanen og fylkeskommunen.
3. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen.
4. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen.

JURIDISKE KONSEKVENSER AV KOMMUNEDELPLANEN

Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen.

Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen.

Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen.

Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommune, og skal godkjennes av fylkeskommunen.

Ny Røykenvei KOMMUNEDELPLAN ASKER Januar 1998

82 02 06 97 / 2577-22

TEKSTFORKLARING PBL § 20-4

- | | |
|---|--|
| <p>1. BYGGESOMRÅDEN</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligområder Offentlig service / kommunale anlegg Industri Almennyttige formål Forretningsområder Områder med stort kulturhistorisk innhold <p>2. LANDSFORM, NATUR OG FRILUFTSSOMRÅDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Landskaps- og naturvernområder | <p>3. VIKTIG LEDD I KOMMUNEDELPLANEN</p> <ul style="list-style-type: none"> Planområde Planområde Planområde <p>4. STREKEMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> Planområde Planområde Planområde |
|---|--|

Målestokk 1:10 000
0 250 500 750m
Distanseskala





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Jørgens vei 16
1386 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hege Jøldal

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 78 363
E-post: hege.joldal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre