PRIVATMEGLEREN
PARK

ØVRE ASKERHAGEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

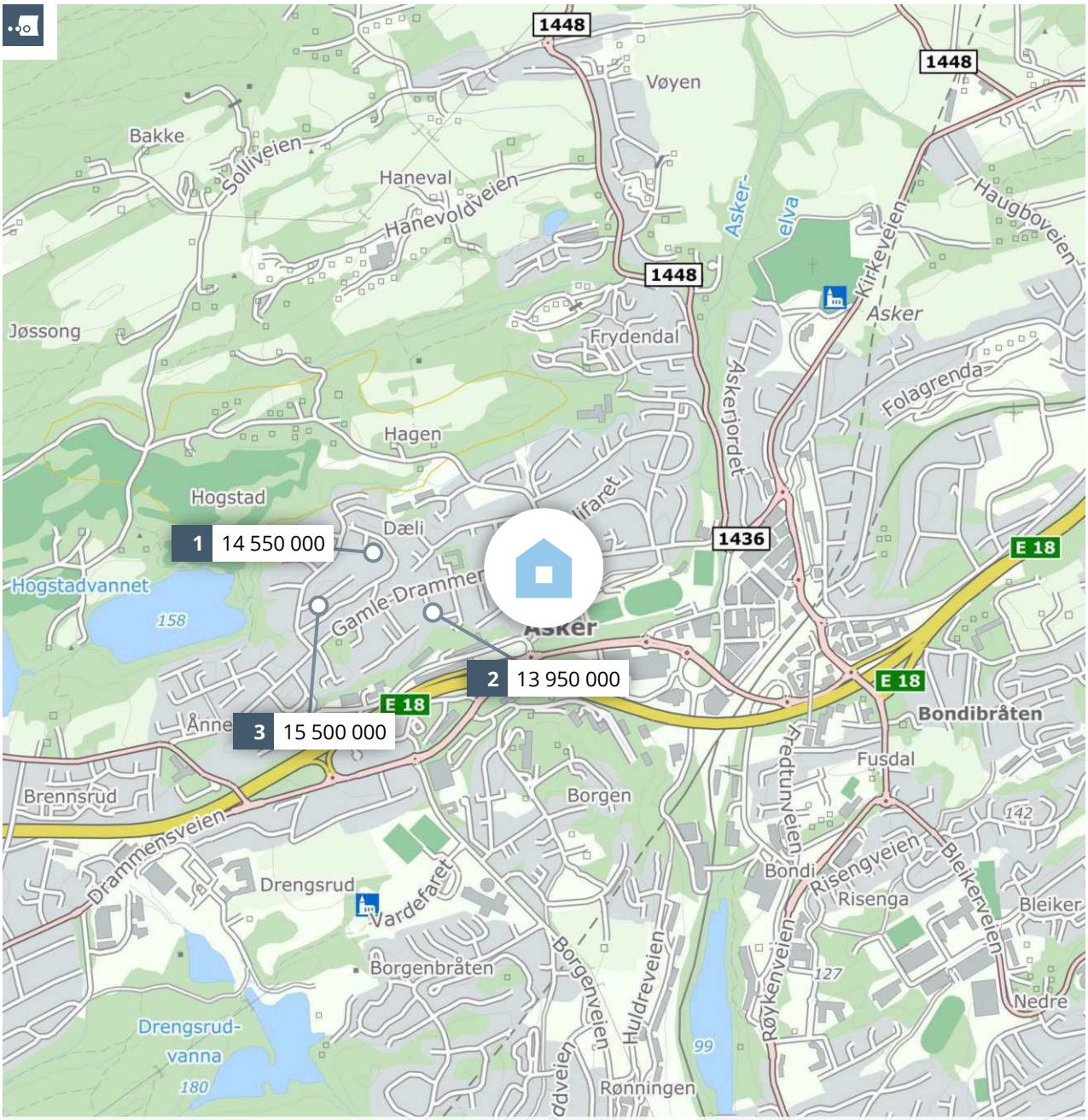
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
ØVRE ASKERHAGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håvard Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 2 BNR 52 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HOGSTAD

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	77 540
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lysthusbråten 36 260 m² 1980 1 025 m² 4 sov	29.05.2024	16 000 000	**14 550 000**	0	14 550 000	**55 962**
2 Ekornsporet 11 229 m² 1996 706 m² 4 sov	27.04.2026	13 490 000	**13 950 000**	0	13 950 000	**60 917**
3 Lysthusbråten 6 212 m² 2019 715 m² 5 sov	07.06.2024	16 500 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**73 113**

Velkommen til Øvre Askerhagen 1 – en arkitekttegnet enebolig med særpreget arkitektur, spennende planløsning over flere halvplan og flotte uteområder!

Boligen kjennetegnes av åpne trapperom, gode siktlinjer og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen imponerer med takhøyde på opptil ca. 4 meter, og de ulike oppholdssonene gir gode muligheter for både familieliv og sosialt samvær.

Boligens høydepunkter:
Betydelig oppgradert i 2022–2023
Tre rehabiliterte våtrom
Nye gulv og varmekabler i flere rom
Ny peisovn og varmepumpe fra 2023
Skjermet og pent opparbeidet hage med frodig beplantning
Flere terrasser med gode solforhold gjennom dagen
Garasje med elektrisk portåpner
Fredelig beliggenhet i blindvei
Kort vei til marka og Asker sentrum

Her bor du i et etablert og barnevennlig villaområde, med nærhet til både naturopplevelser og et rikt utvalg av servicetilbud.

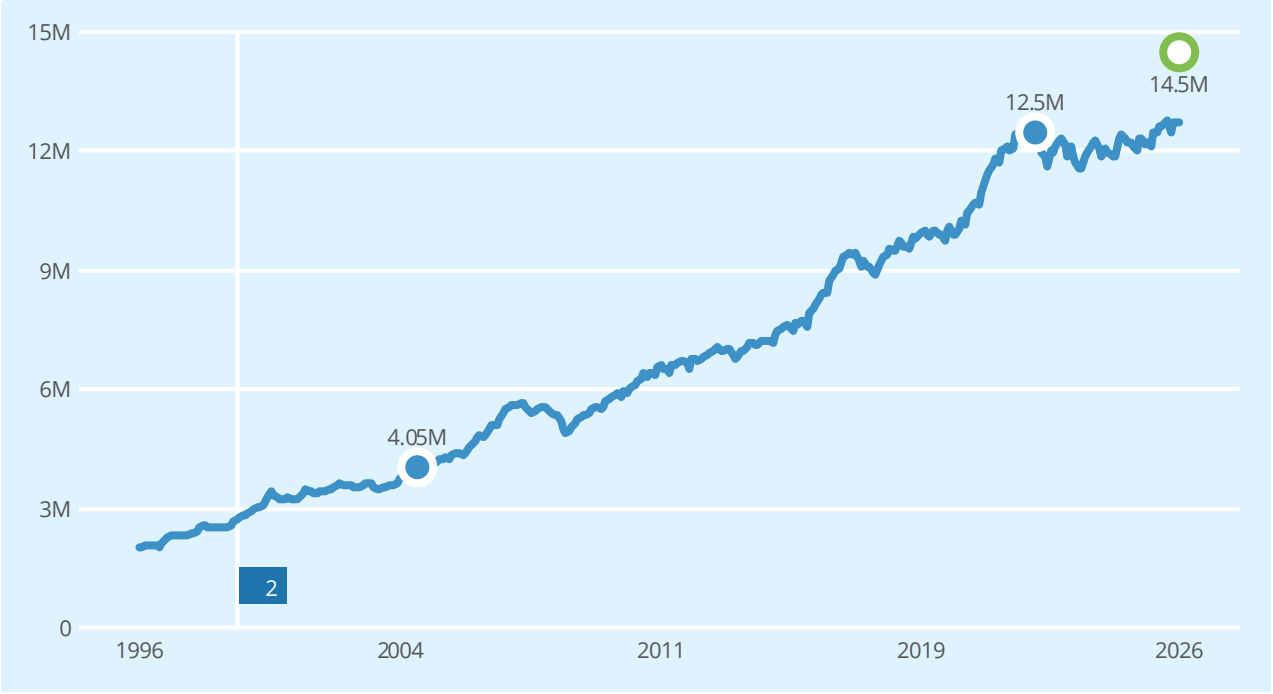
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.01.2025		20.01.2025	-	7 150 000	-	7 150 000	3
22.08.2022	30.08.2022	07.12.2022	12 900 000	12 500 000	0	12 500 000	
25.05.2004	20.08.2004	08.11.2004	3 950 000	4 050 000	-	4 050 000	
15.11.1999		15.11.1999	-	3 455 000	-	3 455 000	4
22.05.1997		22.05.1997	-	1 155 000	-	1 155 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HOGSTAD grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

16.2M
15.8M
15.4M
14 900 000 Prisantydning i snitt
14.6M
14.2M
13.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
141
dager

Eneboliger solgt i HOGSTAD grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

12.4M
12.0M
11 627 000 Salgspris i snitt
11 241 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.4M
10.0M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 540 Øvre Askerhagen 1
Totalpris 14 500 000

55 191 HOGSTAD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

46 378 ASKER kommune i snitt siste 12 mnd

Tyder

Tilstandsrapport

Øvre Askerhagen 1, 1383 Asker

Befaringsdato:	Fredag 2. oktober 2026
Rapportdato:	Torsdag 29. oktober 2026
Referanse:	14304

Innholdsfortegnelse

Innhold	Side
Rapporten	Side 3
Oppsummering avvik	Side 4
Oppgraderinger	Side 6
Konklusjon, referansenivå og mandat	Side 7
Beskrivelse av tilstandsgrader (TG)	Side 8
Arealer	Side 9
Befaring og eiendomsopplysninger	Side 11
Enebolig	Side 12
Innvendige hovedkonstruksjoner	Side 17
Tekniske anlegg	Side 20
Våtrom (bad og vaskerom)	Side 23
Bygningsdeler generelt	Side 27
Helse, miljø og sikkerhet	Side 28
Andre bygninger på eiendommen	Side 29
Andre forhold uten tilstandsvurdering	Side 29
Kilder og vedlegg	Side 31
Forutsetninger	Side 32

Sidetallene er klikkbare. Oppsummeringen av avvik har tilsvarende lenker til den enkelte bygningsdel.

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	TG 3
Utvendig kledning Enebolig	Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er ... **Kostnadsestimat: kr 50 000 – kr 100 000**	Side 13

Samlet kostnadsestimat for utbedring av TG 3-avvik: kr 50 000 – kr 100 000. Estimatene er sjablongmessige anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Drenering Enebolig	Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje/kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.	Side 12
Terrengforhold rundt bygningen Enebolig	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.	Side 13
Yttervegger Enebolig	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.	Side 13
Takkonstruksjon Enebolig	Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av ...	Side 14
Taktekking Enebolig	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30–60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40–50 år. Tekkingen har derfor ...	Side 14
Takrenner og beslag på yttertaket Enebolig	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25–30 år, og i dette tilfellet er forventet levetid nådd. Takrennene er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 15
Vinduer Enebolig	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15
Ytterdører Enebolig	Punktert glass tilknyttet tofløyet terrassedør i kjøkken. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Terrasser/balkonger Enebolig	Det er registrert malingsavflassing og sprekkdannelser av terrassebord/rekkverk.	Side 16
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.	Side 17
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har ...	Side 18

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Hulltaking utforet kjellervegg Innvendige hovedkonstruksjoner	Det ble målt fukt mellom 15–20 vektprosent. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.	Side 18
Varmepumpe Tekniske anlegg	Det er ikke utført service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefaling, og den er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 22
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15–30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 22
Kjøkkeninnredning Bygningsdeler generelt	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke montert komfyrvakt. Komfyrvakt har vært krav ved nye elektriske installasjoner for komfyr siden NEK 400:2010, og kjøkkenet er montert ...	Side 27

Element	Utdrag fra vurdering	TG IU
Grunnforhold Enebolig	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.	Side 12
Fundamenter Enebolig	Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.	Side 12
Pipe over tak Enebolig	Pipe over yttertak er ikke besiktiget.	Side 15
Hulltaking bad Våtrom – Bad (stort)	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelsen foreligger.	Side 24
Hulltaking vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelsen foreligger.	Side 25
Hulltaking bad Våtrom – Bad (lite)	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelsen foreligger.	Side 26

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2019	Reparasjon av utvendig vannledning, Rørkompaniet AS (FDV overlevert 06.05.2019). Utført av tidligere eier.
2022–2023	Rehabilitering av hovedbad, tilleggsbad og vaskerom, Rørlegger Øst AS: ny membran, nye sluk og nye vann- og avløpsrør. Elektroarbeid og varmekabler, Altar Elektro AS.
2023	Treningsrom i underetasjen (bod og omkledningsrom slått sammen), nye gulv med varmekabler i gang, kjøkken og soverom i underetasjen.
2023	Ny peisovn (Rais Viva L 120) og pipe rehabilitert med stålrør, Drammen Varmeteknikk AS.
2023	Luft/luft-varmepumpe Mitsubishi Kaiteki 6600, Varmepumpe Energy AS. Ny kurs, Lysaker Elektro AS.
2025	Taket reparert og nye takbeslag etter taklekkasje over stuen, Larsen Salg og Montering. Innvendig skade reparert og nytt gulv på soverom, Alt Kan Males AS. Ny kjøkkenkran, Asker Rørleggerbedrift AS.
2026	Utekran plugget, Asker Rørleggerbedrift AS. Dimmer i vaskerom byttet, Elektroimportøren. Terrassedør i spisestue erstattet med vindu, Alt Kan Males AS.

Konklusjon

Enebolig over tre plan med underetasje, 1. etasje og hems. Tre våtrom er rehabilitert i 2022–2023 med dokumentasjon, og det er montert ny peisovn, rehabilitert pipe og luft/luft-varmepumpe i 2023.

Utvendig kledning har TG 3 for råte og slitasje. Drenering, terreng, yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner, vinduer, ytterdører, terrasser, gulv på grunn, rom under terreng og varmtvannsbereder har TG 2. Varmepumpen har TG 2 for manglende service, og kjøkkeninnredningen har TG 2 for manglende komfyrvakt.

Treningsrommet i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold, se Lovlighet.

Det lille soverommet i underetasjen mangler tilfredsstillende rømningsvei, se Helse, miljø og sikkerhet.

Referansenivå

Byggesøknaden er godkjent i februar 2000, og ferdigattest er datert 08.09.2000 (iht. egenerklæringen). Referansenivå for rapporten er byggeforskriften som gjaldt da (TEK97) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgradene er fastsatt etter forskriften § 2-23, med NS 3600:2025+AC:2026 som supplerende verktøy.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Lene Gridseth å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner følger minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. NS 3600:2025+AC:2026 er brukt der forskriften viser til standarden, og rapporten omfatter ikke alt standarden beskriver. Ved motstrid mellom standarden og forskriften har forskriften forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens tilstand målt mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Enebolig – Norsk Standard: NS 3940:2023+AC:2024

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	68	11			
1. etasje	100			83	
Hems	19			2	23
Sum	**187**	**11**	**0**	**85**	**23**
Sum totalt BRA (BRA-i + BRA-e + BRA-b)	**198**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Bod 2	Ekstern bod	
1. etasje	Stue 1, Stue 2, Soverom, Bad 1, Bad 2, Kjøkken, Gang		
Hems	Soverom		

Kommentar til arealer:
Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner.

Garasje – Norsk Standard: NS 3940:2023+AC:2024

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)
1. etasje		30		
Sum	**0**	**30**	**0**	**0**
Sum totalt BRA (BRA-i + BRA-e + BRA-b)	**30**			

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Lene Gridseth
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaringsdato:	02.10.2026
Tilstede:	Lene Gridseth Stian Hedels
Referanse:	14304

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Adresse:	Øvre Askerhagen 1, 1383 Asker
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 2 Bnr: 52
Tomteareal:	710,6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Lene Gridseth
Eierform:	Eiet

Enebolig

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens grunnforhold dersom dette er kjent. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.
Årsak:	Byggegrunnen er ikke kjent, og den lar seg ikke undersøke visuelt.
Konsekvens:	Eventuelle svakheter i byggegrunnen, som kan gi setninger, kan være uoppdaget.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig.

Beskrivelse:	Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.
Årsak:	Fundamentene ligger under terreng og er ikke synlige.
Konsekvens:	Skader eller svakheter i fundamentene kan være uoppdaget. Iht. eiers egenerklæring av 12.10.2026 kjenner eier ikke til sprekker i mur, skjeve gulv eller setningsskader.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en visuell vurdering både utvendig og innvendig. Utvendig er det sett etter synlig fuktsikring av grunnmuren over terreng, som kan gi en indikasjon på når dreneringen og fuktsikringen ble utført. Innvendig er det gjort en visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak å se etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det visuelt utvendig om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen. Det er ikke utført måling av utvendig terreng.

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Vurdering:	Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje/kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Årsak:	Avviket indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen, som også har en sammenheng med dreneringen.
Konsekvens:	Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Nei

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja, på enkelte punkter/deler av vegger

Drenering - Terrengforhold rundt bygningen

TG 2

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av jordmasser, steiner og grus.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Årsak:	Terrenget er ikke opparbeidet med tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på disse stedene.
Konsekvens:	Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er en visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av bygningens yttervegger. Dersom den utvendige kledningen er skiftet, er den vurdert opp mot referansenivået fra tidspunktet for utskiftingen.

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Utettheter og kondens i veggen kan over tid gi fuktskader i bindingsverket, og et høyere varmetap gir økte oppvarmingskostnader.

Yttervegger - Utvendig kledning

TG 3

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel og pusset/malt murpuss. Det er observert musesperre oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen. Det er utført stikktaking på utvendig panel over flere vinduer.
Vurdering:	Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. TG 3 er gitt på grunn av vesentlig slitasje og sprekkdannelser. Det er også stedvis råte i kledningen ved utsatte detaljer. Råte er observert på følgende steder: Over flere vinduer/dører.
Årsak:	Årsaken til forholdet er delvis alder, men hovedsakelig manglende vedlikehold på kledningen.
Konsekvens:	Det må påregnes at råteskadet panel skiftes. Dersom dette ikke gjøres blir risikoen større for at det kan oppstå råte lengre inn i selve veggkonstruksjonen.
Utbedring/Tiltak:	Råteskadet panel skiftes lokalt der det er påvist råte. Når panelet tas ned, kontrolleres underliggende konstruksjon for følgeskader.

Kostnadsestimat (TG 3): **kr 50 000 – kr 100 000**

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Det gås ikke opp på yttertak som ikke tilfredsstiller Arbeidstilsynets krav til sikring mot fall. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon. Inspeksjonsluke montert til deler av takkonstruksjonen på hems.
Vurdering:	Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning.
Årsak:	Luftespalten mellom undertak og isolasjon er ikke synlig fra kneloftet, og det kan derfor være byggefeil i takkonstruksjonen.
Konsekvens:	Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon - Taktekking

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein i betong fra byggeår. Iht. eiers egenerklæring av 12.10.2026 var det taklekkasje over stuen i 2025. Taket ble reparert i september 2025 av Larsen Salg og Montering (org.nr. 925 704 792), der knust takstein ble skiftet. Eier kjenner ikke til utettheter etter dette.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30–60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40–50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Takkonstruksjon - Utstyr på yttertaket

Beskrivelse:	Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Snøfangere er montert.

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Ja

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Ja, tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrifter

Takkonstruksjon - Takrenner og beslag på yttertaket

TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør med utkast på tomten. Iht. Boligmappa ble det i september 2025 lagt takbeslag på treverk for å hindre slitasje på overganger.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25–30 år, og i dette tilfellet er forventet levetid nådd. Takrennene er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Årsaken er alder.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen og på selve huset.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de har utkast på tomten

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Takkonstruksjon - Pipe over tak

TG IU

Beskrivelse:	Pipe over yttertak er ikke besiktiget.
Årsak:	Takhøyden er over 2 m, og det gås ikke opp på yttertak som ikke tilfredsstiller Arbeidstilsynets krav til sikring mot fall.
Konsekvens:	Eventuelle skader på pipen over tak, som avskalling, sprekker i fuger og utette beslag, kan være uoppdaget.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom, samt vedlikehold som maling og generelt vedlikehold av overflatebehandlingen.

Vinduer og ytterdører - Vinduer

TG 2

Beskrivelse:	Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass. Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Vinduer og ytterdører - Vindu i spisestue (tidligere terrassedør)

TG 1

Beskrivelse:	Ett vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 2026. Vinduet erstatter en terrassedør der det var vannlekkasje med vannskade innvendig. Iht. rapport fra Alt Kan Males AS (org.nr. 926 697 080), datert 22.10.2026, ble døren demontert 05.09.2026 og åpningen sikret med presenninger. Nytt vindu, nytt beslag under vinduet og nye foringer og lister ble montert 22.10.2026. Ved demonteringen var det fuktskader i treverket under vinduet, med mørk misfarging og nedbrutte trefibre i nedre del av karmen og konstruksjonen under. Håndverkeren opplyser at treverket har tørket ut, og at skaden er i overflaten av treverket.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Isolert ytterdør med glassfelt, fra byggeår. Isolert ytterdør med glass, fra byggeår. 1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass i gang og kjøkken, fra byggeår. Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass i kjøkken og stue, fra byggeår. Hems: Terrassedør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Punktert glass tilknyttet tofløyet terrassedør i kjøkken. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Glasset i terrassedøren er punktert, det vil si at forseglingen mellom glassene er brutt. For øvrig er årsaken normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Punktert glass gir dugg mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg og innfesting.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken og gang. Terrassebord på bjelkelag. Terrasseplatting/veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon. Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra gang/kjøkken. Terrassebord på bjelkelag. Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hems. Terrassebord på bjelkelag.
Vurdering:	Det er registrert malingsavflassing og sprekkdannelser av terrassebord/rekkverk.
Årsak:	Overflatebehandlingen er ikke vedlikeholdt, og treverket er utsatt for vær og vind.
Konsekvens:	Treverk uten tett overflatebehandling tar opp fukt. Det øker risikoen for råte og forkorter levetiden til terrassebord og rekkverk.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Underetasje: Soverom og hall.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.
Årsak:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader.

Er bygningsdelen vurdert som en risikokonstruksjon?
Ja, på grunn av oppforet gulv

Er det observert sprekker i betonggulvet?
Ja, mindre sprekker innenfor normale tørkesprekker

Rom under terreng

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende forskrift til avhendingslova bores et hull på min. 73 mm i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbyggingen, og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen er gjeldende i feltet hvor målingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.

Rom under terreng - Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale). Iht. eiers egenerklæring av 12.10.2026 ble bod og omkledningsrom slått sammen til treningsrom i 2023, og det ble lagt nytt laminatgulv med varmekabler på soverom og nytt flisgulv med varmekabler i gang.
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
Årsak:	Utforede vegger med organisk materiale mot grunnmur, i kombinasjon med påvist fukt ved hulltaking i utlektet vegg.
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

Når ble kjelleren innredet?
2000

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?
Ja, delvis endret i 2023 (se beskrivelsen)

Rom under terreng - Hulltaking utforet kjellervegg

TG 2

Beskrivelse:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med «pigger i treverk» i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren). Hulltakingen er utført i yttervegg i lite soverom i underetasjen.
Vurdering:	Det ble målt fukt mellom 15–20 vektprosent. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Årsak:	Normalt er det en eller flere av følgende årsaker. - Om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. - Kapillært oppsug fra grunnen. - Kondensproblematikk i forbindelse med fuktig inneklima og/eller feil oppbygging av konstruksjonen.
Konsekvens:	Ved fuktinnhold i treverk på mellom 15–20 % er det risiko for utvikling av fuktproblematikk. Konsekvensen av forholdet er at det kan bli sopp og råte, som igjen kan føre til fuktskader.

Er det påvist fukt ved måling i veggen?
Ja, mellom 15–20 %

Er det utført hulltaking i rom under terreng?
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen, og det er tatt stikkprøver i enkelte rom. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag/betong mellom etasjene. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stue, kjøkken og soverom. Hems: Innredet rom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Piper og ildsteder

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Piper og ildsteder - Piper

TG 1

Beskrivelse:	Elementpipe med pusset og malte overflater. Sotluke/feieluke montert i soverom (1. etasje). Iht. eiers egenerklæring av 12.10.2026 var det sprekk i skorsteinen. Iht. Boligmappa ble skorsteinen rehabilitert med stål stabilrør Ø150 mm, 6 meter, med tilkobling av ovn og sotluke, av Drammen Varmeteknikk AS i august 2023 (faktura 991311, 17.08.2023). Eier kjenner ikke til problemer etter dette.

Piper og ildsteder - Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. Iht. Boligmappa er peisovnen en Rais Viva L 120 med ståldør og topputtak, levert og montert med glassplate på gulvet av Drammen Varmeteknikk AS i august 2023 (faktura 991312, 17.08.2023).
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Innvendige trapper

TG 1

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Innvendige malte trapper i tre mellom etasjene.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene. Eier opplyser om at det er montert varmekabler i alle våtrom, under flisbelagte overflater og under laminatgulv i hovedsoverom (underetasje) og bod (bak hovedsoverom i underetasje). Varmepumpe er montert i stue (1. etasje). Iht. Boligmappa er det utført følgende elektroarbeid: - 2022–2023: Elektroarbeid i forbindelse med rehabiliteringen av våtrommene, utført av Altar Elektro AS som underleverandør til Rørlegger Øst AS. Arbeidet omfatter downlights og speillys, stikkontakter, vifter og varmekabler med termostat i tre våtrom, varmekabler i gang, kjøkken, korridor og to rom, samt nye lamper, brytere og stikkontakter. Samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll datert 24.02.2023 og garantiskjema for varmekablene er fremlagt. - September 2023: Ny kurs til varmepumpe, utført av Lysaker Elektro AS. Samsvarserklæring datert 27.09.2023 er fremlagt. - September 2026: Defekt dimmer i vaskerom byttet av Elektroimportøren Norge AS. Kvittering datert 16.09.2026 er fremlagt.
Vurdering:	Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, datert 21.08.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Tilsynsrapporten fra Elvia AS (periodisk inspeksjon, saksnr. 5412609) ligger i Boligmappa.

Har det vært gjennomført el-tilsyn på boligen?
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør-i-rør-systemer. Fordelerstokk for rør-i-rør-anlegget til deler av anlegget i 1. etasje er montert i bod. Fordelerskap for rør-i-rør-anlegget er montert i vaskerom, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i bod i underetasjen. Stakeluker er montert i bod ved varmtvannsbereder. Iht. Boligmappa: - 2022–2023: Nye vann- og avløpsrør i de tre våtrommene, utført av Rørlegger Øst AS. Rørleggerens kontroll (rør-i-rør med tett fordelerskap og avløp til sluk, trykktestede vannrør) er signert 01.12.2022. - Desember 2025: Kjøkkenkran byttet av Asker Rørleggerbedrift AS (faktura 15592, 19.12.2025). - September 2026: Utekran ved øvre terrasse plugget på grunn av lekkasje, utført av Asker Rørleggerbedrift AS (faktura 16209, levert 02.09.2026). - 2019: Reparasjon av utvendig vannledning, Rørkompaniet AS (FDV-dokumentasjon overlevert 06.05.2019).
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - Ventilasjon

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i enkelte oppholdsrom. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad (lite). Mekanisk avtrekk med ventil i vaskerom og bad (stort). Avtrekk i kjøkken via ventilator. Iht. eiers egenerklæring av 12.10.2026 fungerer kjøkkenviften tidvis bare på høyeste trinn.
Vurdering:	Det er ikke registrert avvik eller skader, i henhold til gjeldende regelverk fra byggeår i forhold til de enkle undersøkelser som er utført. Bygningsdelene har normal slitasje.

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Nei aldri

Er det luftespalte under dører?
Ja

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjon, sanitær - Varmepumpe

TG 2

Beskrivelse:	Luft/luft-varmepumpe Mitsubishi Kaiteki 6600 i stue. Iht. Boligmappa ble den levert og montert 13.09.2023 av Varmepumpe Energy AS (org.nr. 922 668 442), faktura fremlagt. Egen kurs er lagt av Lysaker Elektro AS. Ifølge eier er det ikke utført service på varmepumpen siden den ble montert.
Vurdering:	Det er ikke utført service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefaling, og den er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Manglende service på anlegget.
Konsekvens:	Uten service kan filtre og varmevekslere bli tilsmusset, noe som gir redusert effekt, høyere strømforbruk og økt risiko for driftsstans og kortere levetid.

Varme, ventilasjon, sanitær - Varmtvannsbereder

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i bod.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15–30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan få svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår
2000

Hvor mange liter rommer berederen?
198

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.
Det foretas ikke hulltaking i våtrom som er nyere enn fem år, forutsatt at det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Bad (stort)

Beskrivelse: Hovedbadet er rehabilitert i 2022–2023 av Rørlegger Øst AS.

Bad (stort) - Dokumentasjon bad

TG 1

Beskrivelse: For hovedbadet foreligger i Boligmappa prosjektering, rørleggerens kontroll av hovedbadet datert 01.12.2022 og membrankontroll av hovedbadet (Ardex S1-K på vegg og Ardex 8+9 på gulv, kontrollert 03.01.2023 og 05.01.2023), utført av Rørlegger Øst AS (org.nr. 915 967 094). Produktdokumentasjon for membran, sluk, plater, flislim og rør-i-rør, samt samsvarserklæring for elektroarbeidet i hovedbadet fra Altar Elektro AS datert 24.02.2023, er fremlagt.

Bad (stort) - Gulv i våtrom

TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Synlig membran, klemt i slukets klemring.

Hva slags materiale er sluket laget av?
Plast

Er det synlig membran i sluket?
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet?
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene?
Nei, innenfor normal standard

Bad (stort) - Vegger i våtrom

TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser?
Nei, innenfor normal standard

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner?
Nei

Bad (stort) - Himlingsoverflate bad

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad (stort) - Sanitærutstyr bad

TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, badekar, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad (stort) - Fast inventar bad

TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad (stort) - Hulltaking bad

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Årsak:	Våtrommet er rehabilitert i 2022–2023, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen, jf. forskriften § 2-2.
Konsekvens:	Fuktforholdene i konstruksjonen bak membranen er ikke målt, og eventuelle fuktskader der kan være uoppdaget.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Vaskerom

Beskrivelse:	Vaskerommet er rehabilitert i 2022–2023 av Rørlegger Øst AS.

Vaskerom - Dokumentasjon vaskerom

TG 1

Beskrivelse:	For vaskerommet foreligger i Boligmappa prosjektering, rørleggerens kontroll av vaskerommet datert 01.12.2022 og membrankontroll av vaskerommet (Ardex S1-K på vegg og Ardex 8+9 på gulv, kontrollert 03.01.2023 og 05.01.2023), utført av Rørlegger Øst AS (org.nr. 915 967 094). Produktdokumentasjon for membran, sluk, plater, flislim og rør-i-rør, samt samsvarserklæring for elektroarbeidet i vaskerommet fra Altar Elektro AS datert 24.02.2023, er fremlagt.

Vaskerom - Gulv i våtrom

TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Synlig membran, klemt i slukets klemring.

Hva slags materiale er sluket laget av?
Plast

Er det synlig membran i sluket?
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet?
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene?
Nei, innenfor normal standard

Vaskerom - Vegger i våtrom

TG 1

Beskrivelse:	Fliser og glatte malte flater.

Er det registrert bom/løse fliser?
Nei, innenfor normal standard

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner?
Nei

Vaskerom - Himlingsoverflate vaskerom

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Vaskerom - Fast inventar vaskerom

TG 1

Beskrivelse:	Vaskeromsinnredning med benkeskap og høyskap, samt benkeplate.

Vaskerom - Sanitærutstyr vaskerom

TG 1

Beskrivelse:	Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom - Hulltaking vaskerom

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Årsak:	Våtrommet er rehabilitert i 2022–2023, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen, jf. forskriften § 2-2.
Konsekvens:	Fuktforholdene i konstruksjonen bak membranen er ikke målt, og eventuelle fuktskader der kan være uoppdaget.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Bad (lite)

Beskrivelse:	Tilleggsbadet er rehabilitert i 2022–2023 av Rørlegger Øst AS.

Bad (lite) - Dokumentasjon bad

TG 1

Beskrivelse:	For tilleggsbadet foreligger i Boligmappa prosjektering, rørleggerens kontroll av tilleggsbadet datert 01.12.2022 og membrankontroll av tilleggsbadet (Ardex S1-K på vegg og Ardex 8+9 på gulv, kontrollert 03.01.2023 og 05.01.2023), utført av Rørlegger Øst AS (org.nr. 915 967 094). Produktdokumentasjon for membran, sluk, plater, flislim og rør-i-rør, samt samsvarserklæring for elektroarbeidet i tilleggsbadet fra Altar Elektro AS datert 24.02.2023, er fremlagt.

Bad (lite) - Gulv i våtrom

TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Synlig membran, klemt i slukets klemring.

Hva slags materiale er sluket laget av?
Plast

Er det synlig membran i sluket?
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet?
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene?
Nei, innenfor normal standard

Bad (lite) - Vegger i våtrom

TG 1

Beskrivelse:	Fliser i dusjen og glatte malte flater for øvrig.

Er det registrert bom/løse fliser?
Nei, innenfor normal standard

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner?
Nei

Bad (lite) - Himlingsoverflate bad

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad (lite) - Sanitærutstyr bad

TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad (lite) - Fast inventar bad

TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad (lite) - Hulltaking bad

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Årsak:	Våtrommet er rehabilitert i 2022–2023, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen, jf. forskriften § 2-2.
Konsekvens:	Fuktforholdene i konstruksjonen bak membranen er ikke målt, og eventuelle fuktskader der kan være uoppdaget.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Bygningsdeler generelt

Innvendige overflater

Innvendige overflater - Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Flislagte overflater i hall og kjøkken. Malt betong i en bod. Enstavs parkettgulv i stuer. Laminatgulv for øvrig.

Innvendige overflater - Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Innvendige overflater - Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt trepanel, sparklet og malte plater. Iht. Boligmappa ble et lite område av himlingen i stuen og vinduskarmen reparert i desember 2025 av Alt Kan Males AS, etter vannskade fra taklekkasjen i september 2025.

Kjøkken

Kjøkken - Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenkranen ble byttet i desember 2025 av Asker Rørleggerbedrift AS.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke montert komfyrvakt. Komfyrvakt har vært krav ved nye elektriske installasjoner for komfyr siden NEK 400:2010, og kjøkkenet er montert i 2014. Kjøkkeninnredningen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er ikke montert komfyrvakt, selv om dette var et krav da kjøkkenet ble montert.
Konsekvens:	Uten komfyrvakt slås ikke komfyren av automatisk ved overoppheting, noe som gir økt risiko for komfyrbrann.

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Kvik

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2014

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier

Er det komfyrvakt?
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkken - Hvitevarer kjøkken

Hvitevarer er elektriske installasjoner og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap i soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Det ble ikke observert skadedyr under befaringen. Iht. eiers egenerklæring av 12.10.2026 observerte tidligere eier sølvkre på bad/vaskerom før 2022. Eier har ikke observert skadedyr i sin eiertid. Våtrommene ble rehabilitert i 2022–2023.

Helse, miljø og sikkerhet

Etter NS 3600:2025+AC:2026 skal forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Rekkverkshøyder og åpenbare ulovligheter er opplysningspunkter som ikke gis egen tilstandsgrad; de er vurdert mot gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) på befaringstidspunktet, uten at forskriften har tilbakevirkende kraft.

Brannsikkerhet

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Rømning fra soverom

Beskrivelse: Vinduene i det lille soverommet i underetasjen er ikke store nok til å tilfredsstille kravene til rømning. Rommet mangler dermed tilfredsstillende rømningsvei, noe som gir økt risiko for personskade ved brann. Rommet er beskrevet i rapporten slik det var innredet ved befaringen. Soverommet i 1. etasje har et stort vindu som ivaretar rømning.

Rekkverk på terrasser og balkong

Beskrivelse: Rekkverkshøyden på terrassen/verandaen fra stuen og på balkongen fra hemsen er målt til ca. 99 cm. Etter dagens krav i TEK17 § 12-17 skal rekkverket være minst 1,0 m høyt. Rekkverkene er marginalt lavere enn kravet, noe som gir litt økt risiko for fallulykker.

Andre bygninger på eiendommen

Garasje

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon. Flatt takkonstruksjon i betong, tekket med takpapp/folie. Strøm og belysning er innlagt. Leddet garasjeport med elektrisk portåpner er montert. Garasjen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Det foreligger ferdigattest datert 08.09.2000 for nybygg enebolig med garasje (iht. eiers egenerklæring). Dagens planløsning er sammenholdt med godkjente plantegninger i Boligmappa: tegn. 21-B plan underetasje, 22-B plan 1. etasje og 23-B plan hems, rev. A datert 11. og 12.11.1999, mottatt av Asker kommune 11.05.2000. Underetasje: Godkjent tegning viser ett soverom, vaskerom med WC, hall, peisestue og tre boder. To av bodene er slått sammen og tatt i bruk som treningsrom. Iht. eiers egenerklæring av 12.10.2026 ble dette gjort i 2023 uten søknad. Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ble sendt Asker kommune 19.12.2025 (sak 2025/4336). Kommunen varslet avslag 17.03.2026 fordi kjellervinduet (75 × 30 cm) ikke tilfredsstiller kravet til dagslys i TEK17 § 13-7, og søknaden ble trukket 14.05.2026. Treningsrommet er dermed ikke godkjent for varig opphold. Kommunen har opplyst at tiltaket kan omprosjekteres med større vindu. Underetasjen har i dag to soverom, mens godkjent tegning viser ett soverom. Vinduene i det lille soverommet er ikke store nok til å tilfredsstille kravene til rømning. Rommet er beskrevet i rapporten slik det var innredet ved befaringen. 1. etasje: Et vindu i soverommet i 1. etasje er fjernet og erstattet med vegg (iht. eiers egenerklæring utført av tidligere eier som egeninnsats). Soverommet har fortsatt et stort vindu. Det er ikke kjent at fasadeendringen er godkjent. Terrassedøren i spisestuen er erstattet med vindu i 2026. Hems: Godkjent tegning viser hems som er åpen ned mot underliggende etasje. Hemsen er i dag innredet som soverom. Konsekvens: Rom som ikke er godkjent for varig opphold, kan ikke regnes som oppholdsrom, og kommunen kan pålegge tilbakeføring eller utbedring. Ulovlige forhold kan få betydning for bruk, forsikring og videresalg.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Arbeider de siste fem årene, med dokumentasjon fra Boligmappa:
- 2022–2023: Rehabilitering av tre våtrom, Rørlegger Øst AS. Prosjektering, rørleggerkontroll og membrankontroll for hvert våtrom er fremlagt.
- 2022–2023: Elektroarbeid og varmekabler, Altar Elektro AS. Samsvarserklæring og sluttkontroll (24.02.2023) og garantiskjema for varmekabler er fremlagt.
- August 2023: Peisovn og rehabilitering av skorstein, Drammen Varmeteknikk AS. Fakturaer er fremlagt.
- September 2023: Luft/luft-varmepumpe, Varmepumpe Energy AS (faktura fremlagt), og ny kurs, Lysaker Elektro AS (samsvarserklæring 27.09.2023 fremlagt).
- 2023: Treningsrom, nye gulv med varmekabler i gang, kjøkken og soverom i underetasjen, og ny vegg som sengegavl i soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført bygningsarbeidene.
- September 2025: Reparasjon av tak og nye takbeslag, Larsen Salg og Montering. I Boligmappa ligger bilde av skaden. Kvitteringen som nevnes i egenerklæringen er ikke fremlagt.
- Desember 2025: Kjøkkenkran, Asker Rørleggerbedrift AS. Faktura er fremlagt.
- Desember 2025: Innvendig reparasjon etter taklekkasjen og nytt gulv på soverom, Alt Kan Males AS. Faktura er fremlagt.
- September 2026: Utekran plugget, Asker Rørleggerbedrift AS. Faktura er fremlagt.
- September 2026: Dimmer byttet, Elektroimportøren Norge AS. Kvittering er fremlagt.
- September–oktober 2026: Terrassedør i spisestue erstattet med vindu, Alt Kan Males AS. Rapport datert 22.10.2026 og forskuddsfaktura for vinduet er fremlagt.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Iht. eiers egenerklæring av 12.10.2026 ble det utført radonmåling i 2011, før eiers eiertid. Målingen viste 90 Bq/m³ i 1. etasje og 60 Bq/m³ i underetasjen. Verdiene er under tiltaksnivået på 100 Bq/m³. Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålingene.

Er det utført radonmåling i boligen?
Ja, i 2011

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.

Beskrivelse: Det er ikke observert åpenbare avvik i brannskillet.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæringsskjema fra selger	12.10.2026	10 sider	Mottatt
Eier	02.10.2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger.	
Boligmappa (BSL4196)	24.10.2026	73 dokumenter og 15 hendelser: våtromsdokumentasjon, samsvarserklæringer, fakturaer, kommunens saksdokumenter (sak 2025/4336) og byggetegninger fra 1999.	Innhentet
Godkjente plantegninger	11.05.2000	Tegn. 21-B, 22-B og 23-B (plan underetasje, 1. etasje og hems), rev. A 11./12.11.1999, mottatt av Asker kommune 11.05.2000.	Innhentet
El-tilsyn	21.08.2024	Elvia AS, periodisk inspeksjon, saksnr. 5412609. Ingen avvik.	Fremlagt
Målesertifikat	14.10.2026	Exact Geo Survey AS, laserskanning med Leica BLK2GO.	Fremlagt
Rapport fra håndverker	22.10.2026	Alt Kan Males AS: utskifting av vindu og utbedring av vannlekkasje i spisestue.	Fremlagt

Forutsetninger

Tilstandsrapport

RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten kan ha enkelte avvik fra NS 3600:2025+AC:2026. Ved motstrid mellom NS 3600 og forskriften er forskriften lagt til grunn.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak og konsekvens hvor det er satt TG 2 eller TG 3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025+AC:2026. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025+AC:2026. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten er gyldig i ett år regnet fra datoen for befaringen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260213
Addresse	Øvre Askerhagen 1		
Postnr.	1383	Sted	ASKER
Selgers navn	Lene Gridseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år og 10 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

188325

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tre våtrom (hovedbad, tilleggsbad, vaskerom) rehabilitert 2022–2023 av Rørlegger Øst AS (org.nr. 915 967 094).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Prosjektering, rørleggerkontroll og membrankontroll for hvert våtrom.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt/membran i alle tre våtrom ved rehabiliteringen 2022–2023.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk i alle tre våtrom ved rehabiliteringen 2022–2023.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt el-anlegg og nye varmekabler i alle tre våtrom 2022–2023, utført av Altar Elektro AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Altar Elektro AS (2023), samt garantiskjema og spesifikasjoner for varmekabler.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utekran lakk. Plugget september 2026 av Asker Rørleggerbedrift AS.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vann- og avløpsrør i tre våtrom 2022–2023, utført av Rørlegger Øst AS. Utekran plugget september 2026 av Asker Rørleggerbedrift AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørleggerkontroll for hvert våtrom fra Rørlegger Øst AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørlegger Øst AS, desember 2022, i forbindelse med rehabilitering av våtrom.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Taklekkasje over stue i 2025. Tak reparert september 2025. Ingen kjente utettheter etter dette.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak reparert og nye takbeslag lagt september 2025 etter taklekkasje over stue, utført av Larsen Salg og Montering (org.nr. 925 704 792).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Larsen Salg og Montering (september 2025), samt bilder av skaden tatt under reparasjonen.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i skorstein. Pipen er rehabilitert/innkledd med stålrør av Drammen Varmeteknikk AS. Ingen kjente problemer etter dette.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannlekkasje ved terrassedør i spisestue med vannskade innvendig, utbedres høsten 2026 (døren erstattes med vindu). Råte nederst på panelbord flere steder på kledningen. Vindusdør ved kjøkken er trolig punktert (dugg mellom glassene).

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid pågår høsten 2026: terrassedør i spisestue erstattes med vindu og vannskade utbedres, utført av håndverker. Dokumentasjon ettersendes når arbeidet er ferdig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alt Kan Males AS (org.nr. 926 697 080) har ansvar for arbeidet, eventuelt med snekker som underleverandør. Arbeidet pågår, dokumentasjon ettersendes når det er ferdig.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

2023: Bod og omkledningsrom slått sammen til treningsrom, uten søknad. Nytt laminatgulv med varmekabler på soverom i underetasjen. Nytt flisgulv og varmekabler i gang.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Bod/omkledningsrom er slått sammen og tatt i bruk som treningsrom. Søknad om bruksendring ble trukket i 2026 etter varsel om avslag (dagslys, TEK17), så rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2022–2023: Nytt el-anlegg i tre våtrom, varmekabler i bad, gang, kjøkken, korridor og to rom, LED-downlights og nye lamper/brytere, utført av Altar Elektro AS.
2023: Ny kurs til varmepumpe, utført av Lysaker Elektro AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Altar Elektro AS (våtrom m.m.) og Lysaker Elektro AS (kurs til varmepumpe, 2023), samt garantiskjema for varmekabler.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS, periodisk inspeksjon 21.08.2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik eller anmerkninger. Tilsynsrapport kan fremlegges.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Luft/luft-varmepumpe (Mitsubishi Kaiteki 6600) levert og montert september 2023 av Varmepumpe Energy AS (org.nr. 922 668 442). Egen kurs til varmepumpen lagt av Lysaker Elektro AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for levering og montering fra Varmepumpe Energy AS, samt samsvarserklæring og sluttkontroll fra Lysaker Elektro AS for kurs til varmepumpe.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

2023: Nye gulv med varmekabler i gang, kjøkken og soverom i underetasjen, og ny vegg som sengegavl på soverom. 2025: Nytt gulv på soverom i 2. etasje. Arbeidene er ikke søknadspliktige. Treningsrom: se kjeller.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrassedør i spisestue erstattes med vindu høsten 2026 (pågår). Ifølge salgsoppgave fra 2022 har tidligere eier fjernet et vindu på soverom i 1. etasje og erstattet det med vegg (egeninnsats).

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte nederst på panelbord flere steder på kledningen.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier observerte sølvkre på bad/vaskerom før 2022. Ikke observert i min eiertid. Våtrommene ble rehabilitert 2022–2023

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling 2011, utført før min eiertid: 90 Bq/m³ i 1. etasje og 60 Bq/m³ i underetasjen.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Salgsoppgave/tilstandsrapport fra 2022

Er forholdet utbedret?

Salgsoppgave/tilstandsrapport fra 2022 beskriver mindre råteskader nederst på panelbord på kledningen. Dette er ikke utbedret.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest datert 08.09.2000 (nybygg enebolig m/garasje). Treningsrom i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold, se kjeller.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboeiendommen skrått over veien bygger garasje. Berører ikke min eiendom etter det jeg vet.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bruksendring av bod/omkledningsrom til treningsrom i underetasjen er ikke godkjent. Søknad trukket i 2026 etter varsel om avslag.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst 1/2 andel i sameie for gårdsplass og garasjeanlegg (gnr. 2 bnr. 488). Tinglyst bestemmelse fra 1999 om vann- og kloakkledninger. Obligatorisk medlemskap i Øvre Askerhagen veilag (brøyting, strøing, gatelys).

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Kjøkkenvifte fungerer tidvis kun på høyeste trinn. Utskifting av terrassedør til vindu og utbedring av vannskade i spisestue pågår høsten 2026, dokumentasjon ettersendes megler når arbeidet er ferdig.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.10.2026

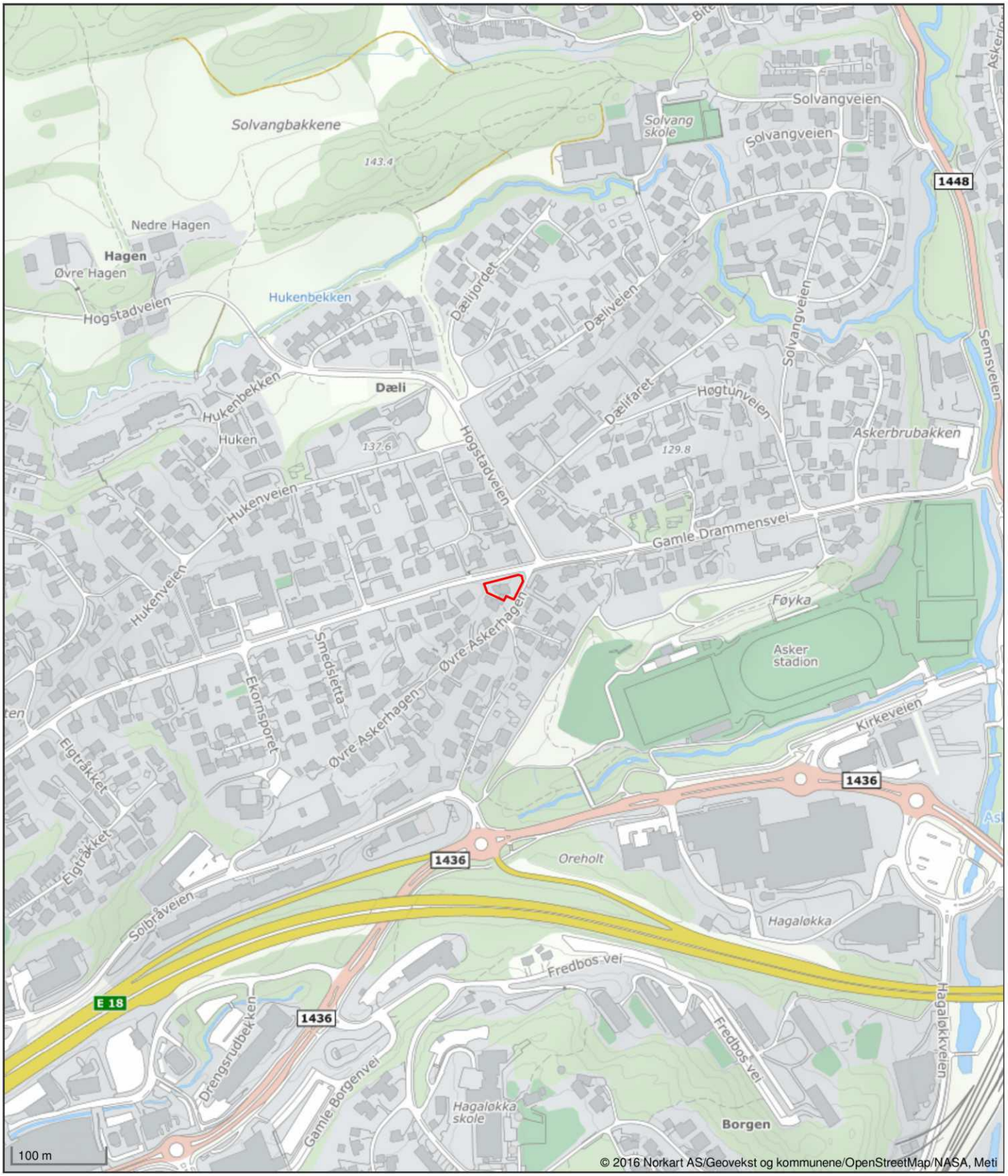
Signert av *Lene Gridseth*

Initialer selger:
L G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskriftsdato: 02.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/52//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 2/52
Adresse: Øvre Askerhagen 1
Dato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/52
Adresse: Øvre Askerhagen 1
Dato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

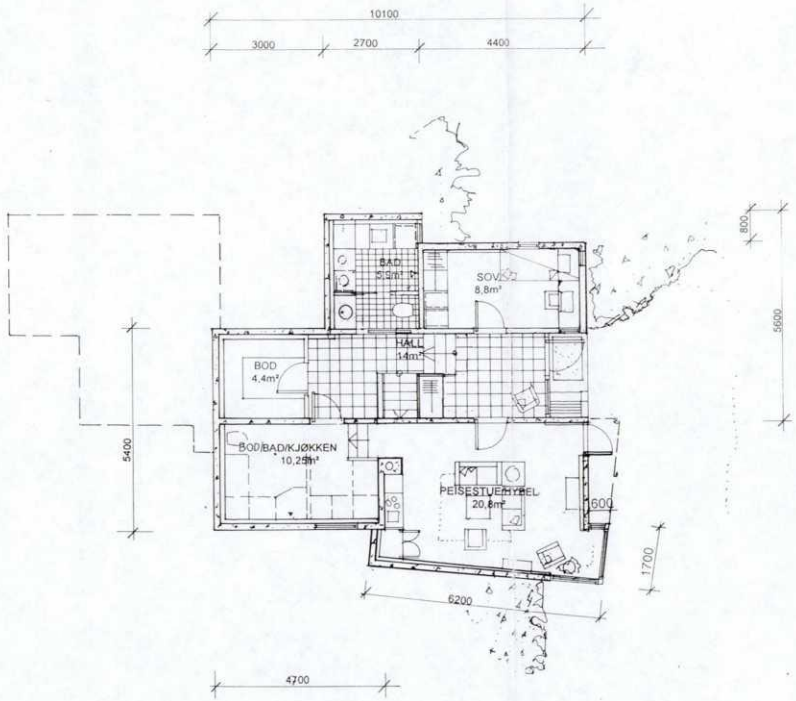
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

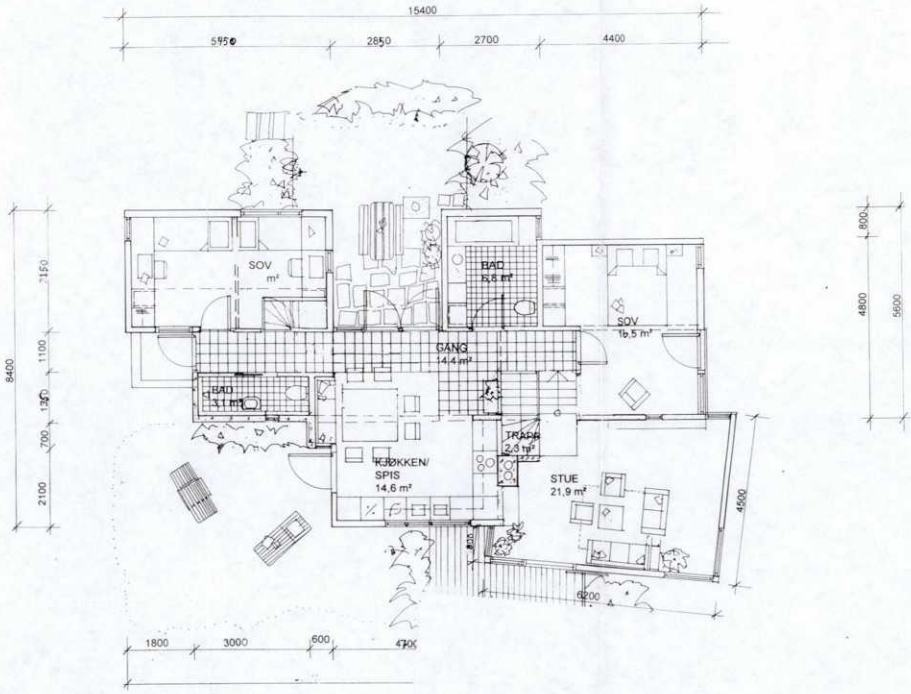
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 MAI 2000
L.nr. 01942/00 S
Arkiv:



ØVRE ASKERHAGEN

	MÅL	DATO	SIGN
Plan u.etg.	1:100	12.03.99	EJMB
			TEGN NR
BIT ELLEN BØGER SIV. ARK. MNAL BØGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82	KONTRAKT		03-A

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 MAI 2000
L: 0/9412/00 S
Arkiv:



REV. A	DIV. ENDRINGER	25.6.99	EJMB

ØVRE ASKERHAGEN

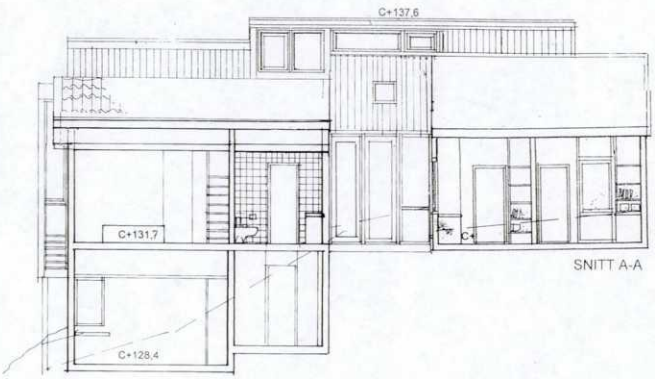
	MÅL	DATO	SIGN
Plan 1. ETASJE	1:100	12.03.99	EJMB

B I T ELLEN BØGER SIV. ARK. MNAL
BØGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

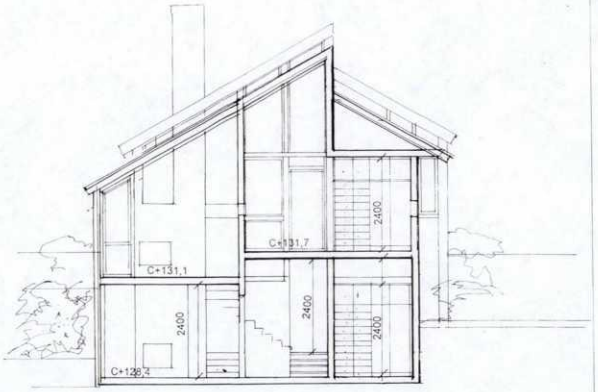
KONTRAKT

TEGN NR 04-A

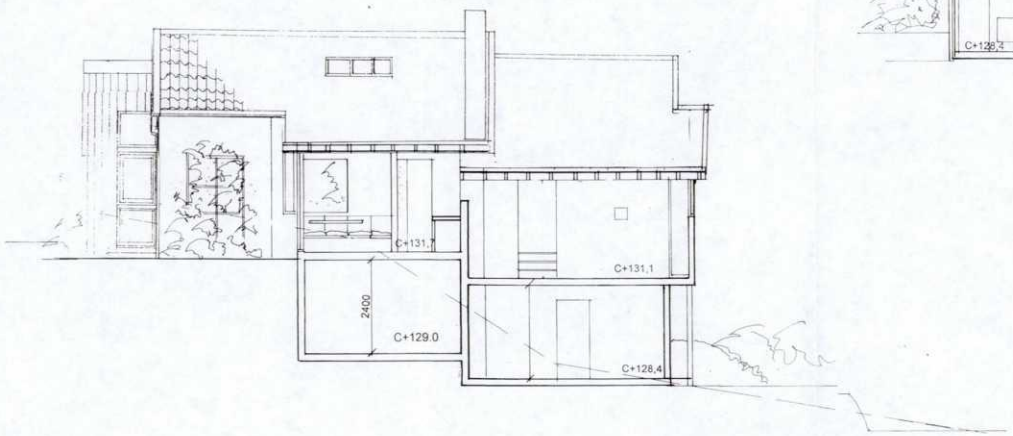
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 MAI 2000
L: 019912/00 S
Arkiv:



SNITT A-A



SNITT C-C



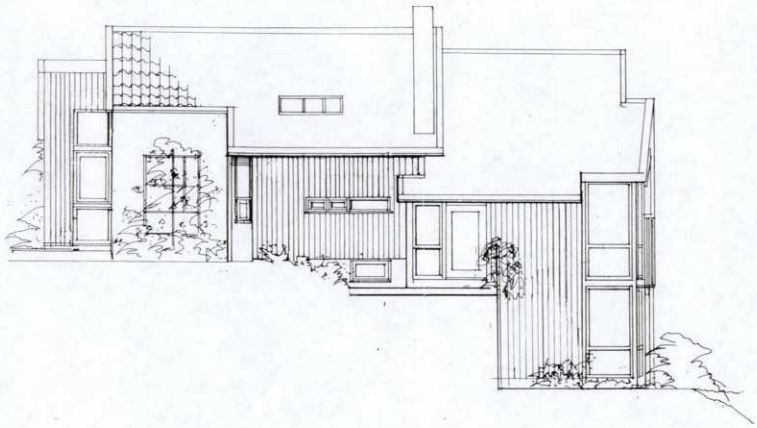
Med forbehold om små justeringer på grenselinje, plassering , samt plassering i terrenget ved utplassering.

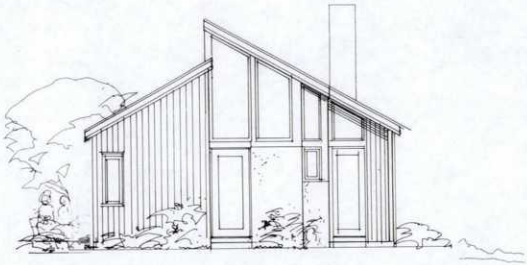
ØVRE ASKERHAGEN 1			
Snitt	MÅL 1:100	DATO 12.03.99	SIGN EJMB
BIT ELLEN SOGER SIV. ARK. MNAL SOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82	KONTRAKT		TEGN.NR 06

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 MAI 2000
L: 01942/00 S
Arkiv:









A. VINDUER JUSTERT 8.9.99 EJMB

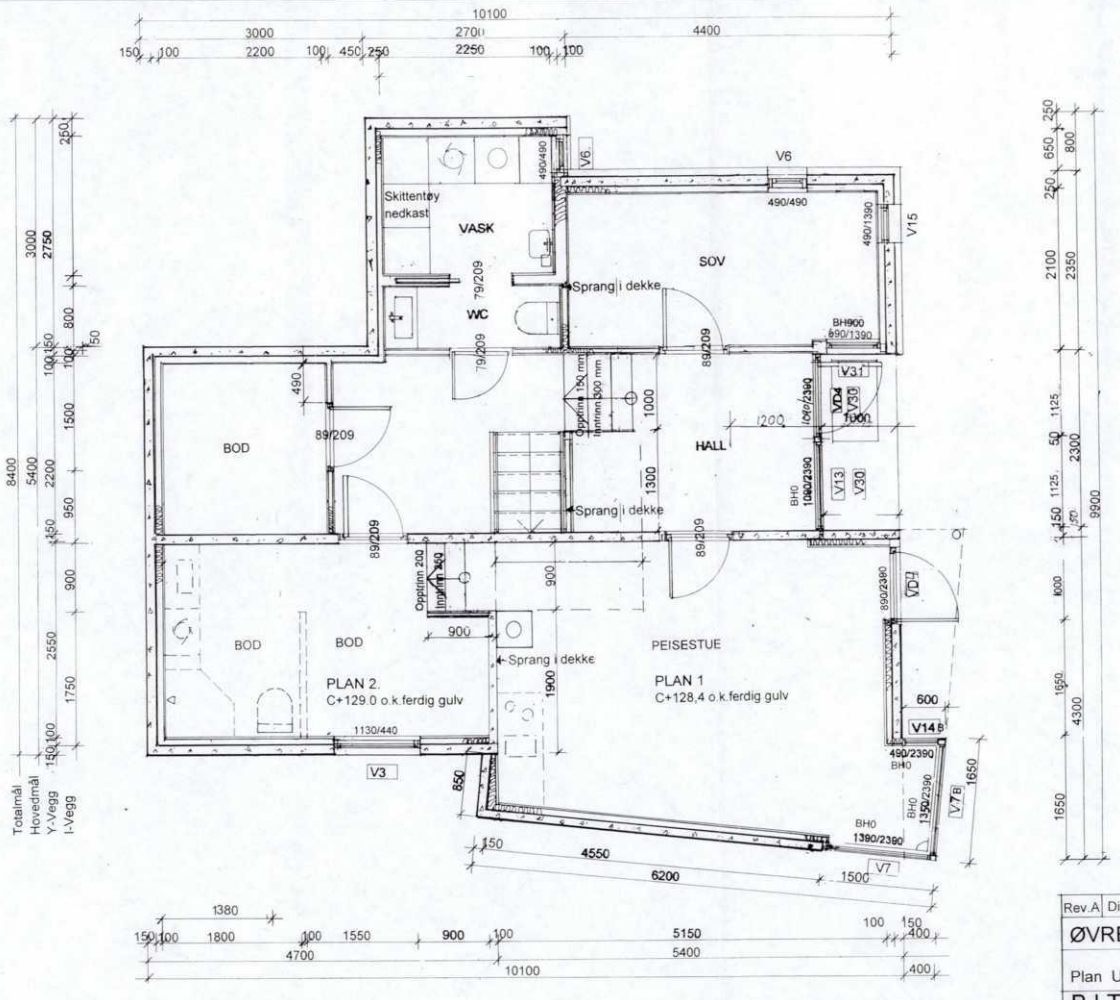
ØVRE ASKERHAGEN 1

	MÅL	DATO	SIGN.
Fasader	1:100	12.03.99	EJMB

BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL.
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

KONTRAKT

TEGN.NR. 07



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 MAI 2000
L: 019412/00 S
Arkiv:

Brystningshøyde gjelder fra o.k betong

NBMål på plassering av sanitærutstyr er fra bindingsverk

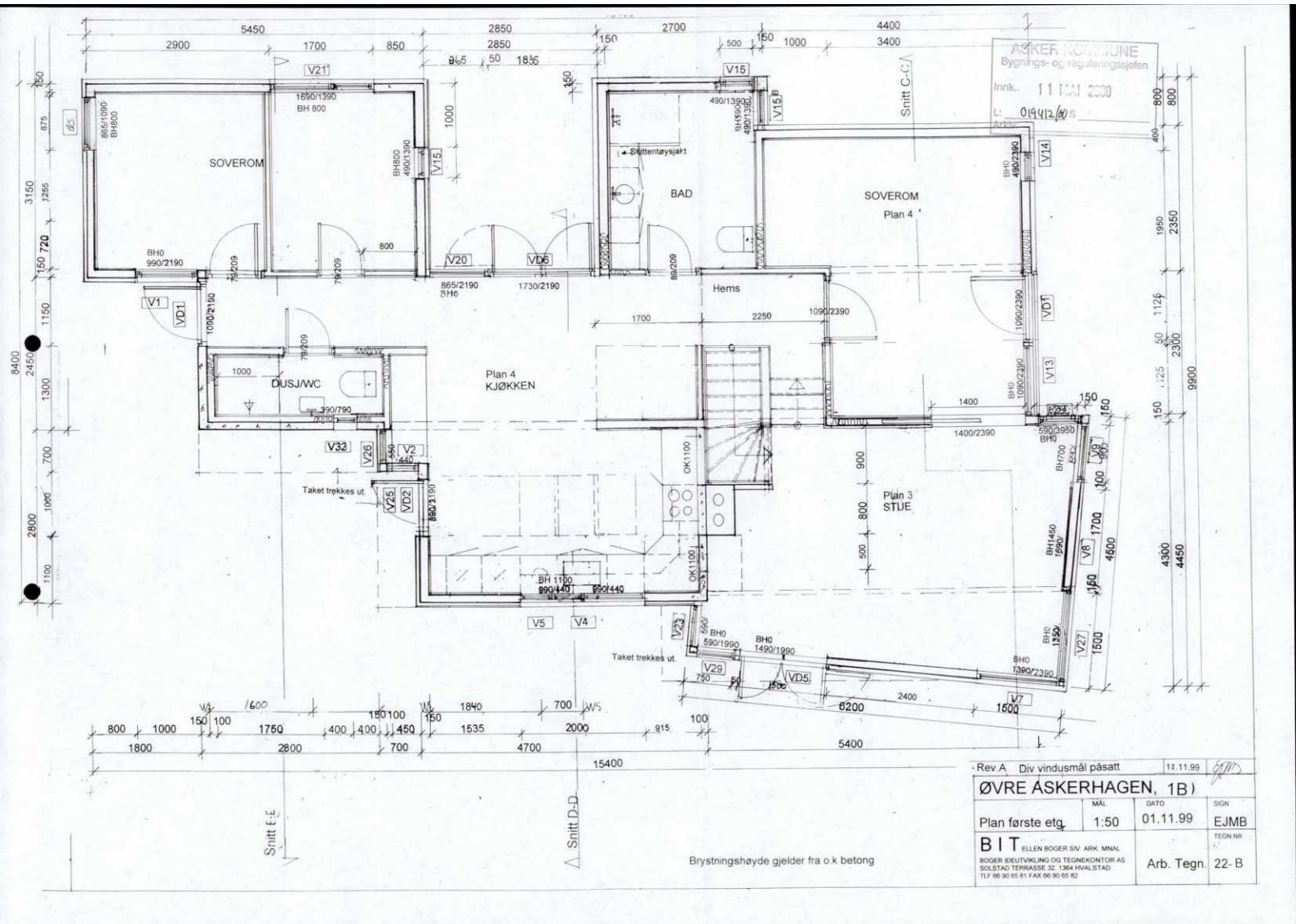
Rev.			
A	Div vindusmål påsatt	12.11.99	EJMB

ØVRE ASKERHAGEN 1B

Plan U. etg	MÅL 1:50	DATO 01.11.99	SIGN EJMB

BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 61 FAX 66 90 65 62

Arb. Tegn. 21- B



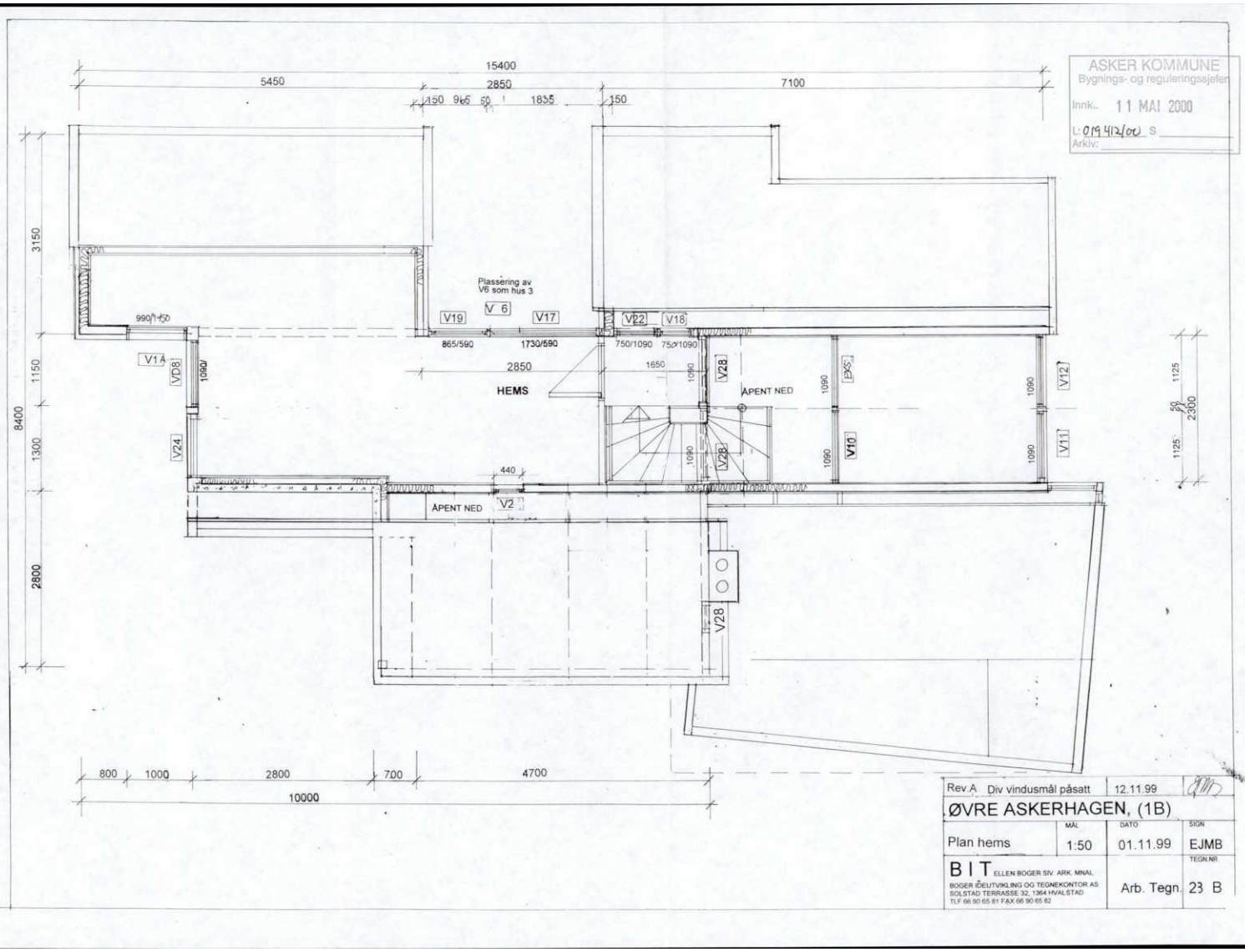
Rev.A Div vindusmål påsatt 11.11.99

ØVRE ASKERHAGEN, 1B)

	MÅL	DATO	SIGN
Plan første etg.	1:50	01.11.99	EJMB

BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

TEGN.NR Arb. Tegn. 22- B



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 MAI 2000
L: 09412/00 S
Arkiv:

Rev.		
A	Div vindusmål påsatt	12.11.99

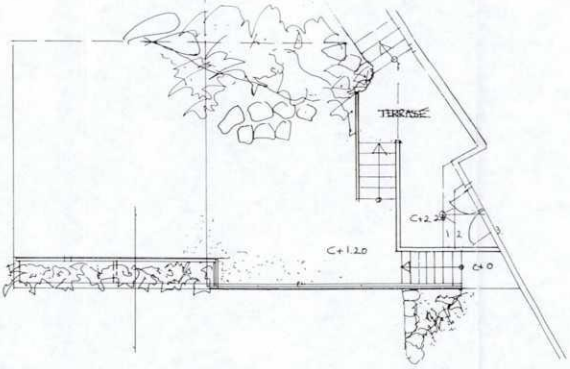
ØVRE ASKERHAGEN, (1B)

	MÅL	DATO	SIGN
Plan hems	1:50	01.11.99	EJMB

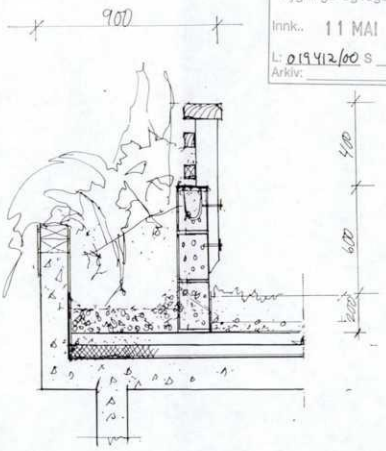
BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

Arb. Tegn. 23 B

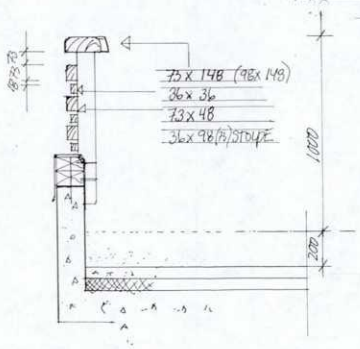
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 MAI 2000
L: 019412/00 S
Arkiv:

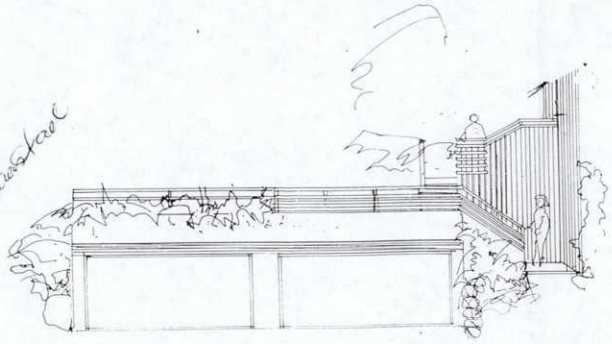


PLAN 1:100



SNITT GARASJETAK



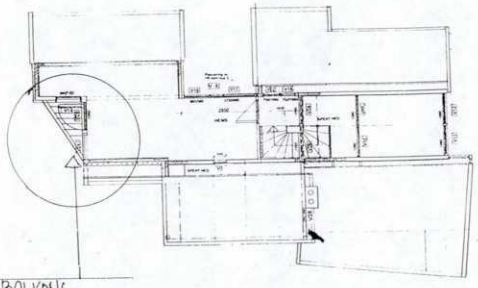


OPPRISS 1:100

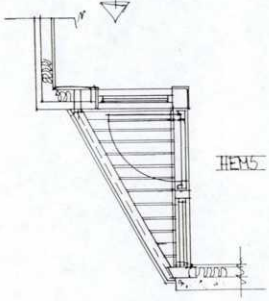
ØVRE ASKERHAGEN I			
Rekkverk/terrasse	MÅL	DATO 19.02.00	SIGN EJMB
BIT ELLEN BØGER SIV. ARK. MNAL BØGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82		ARB	TEGN NR 40

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 11 MAI 2000
L: 019412/00 S
Arkiv:

1



BALKONG

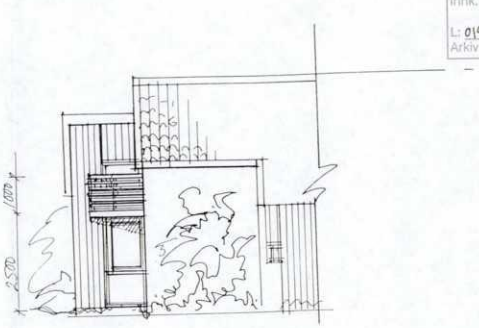


HEMS

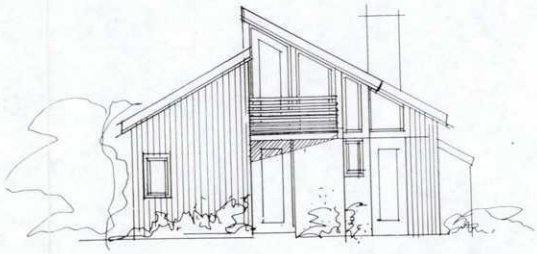
1:50

PLASSERES/MONTERES MIDT PÅ VEGG. TILPASSET STENDER

REKKVERKSHØYDE 1000 mm



SYD/VEST



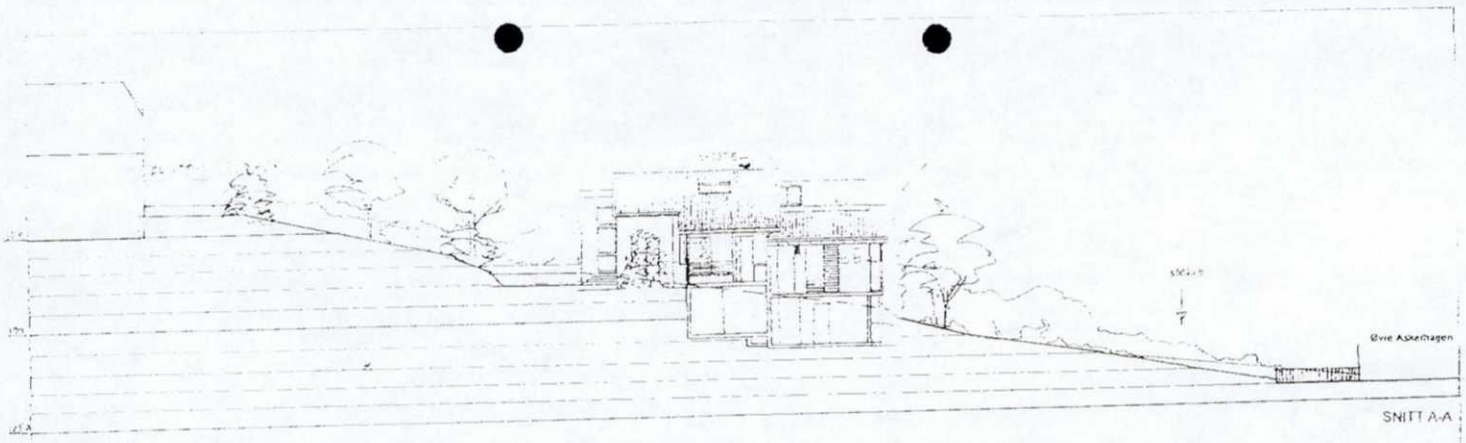
VEST

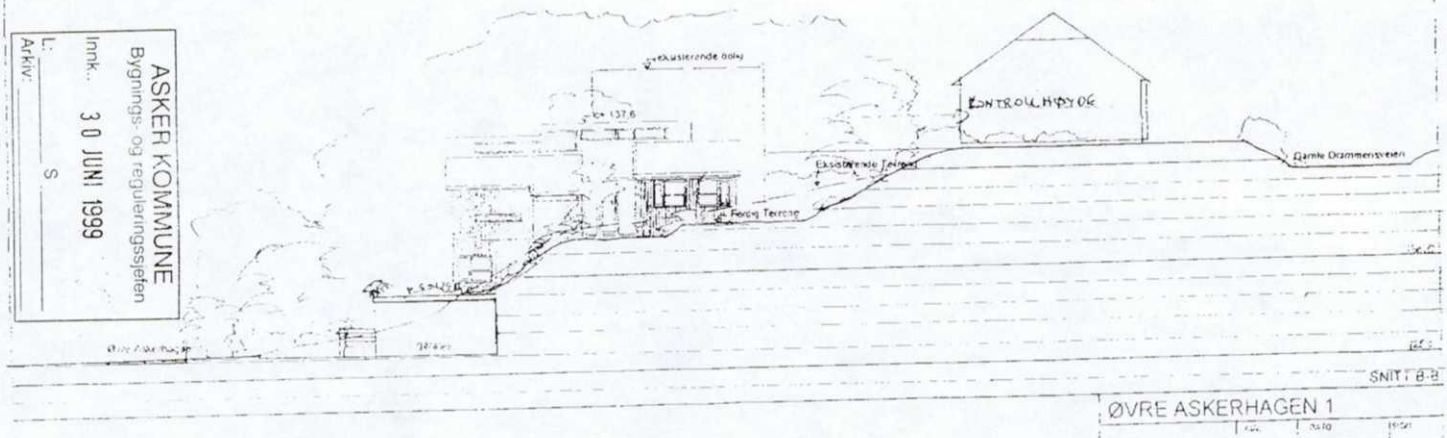
Bjørn Ellen 19.02.00.

Jan Kåre Bjørkås 19.02.00

ØVRE ASKERHAGEN 1			
BALKONG.	MÅL 1:100/1:50	DATO 19/2-00	SIGN EJMB
BIT ELLEN BOGER SIV. ARK MNAL BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS SOLSTAD TERRASSE 32 1364 HVALSTAD TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82			TEGN NR 41

29/06/1999 09:19 22204000 EBS GODKJENNING AS SIDE 04

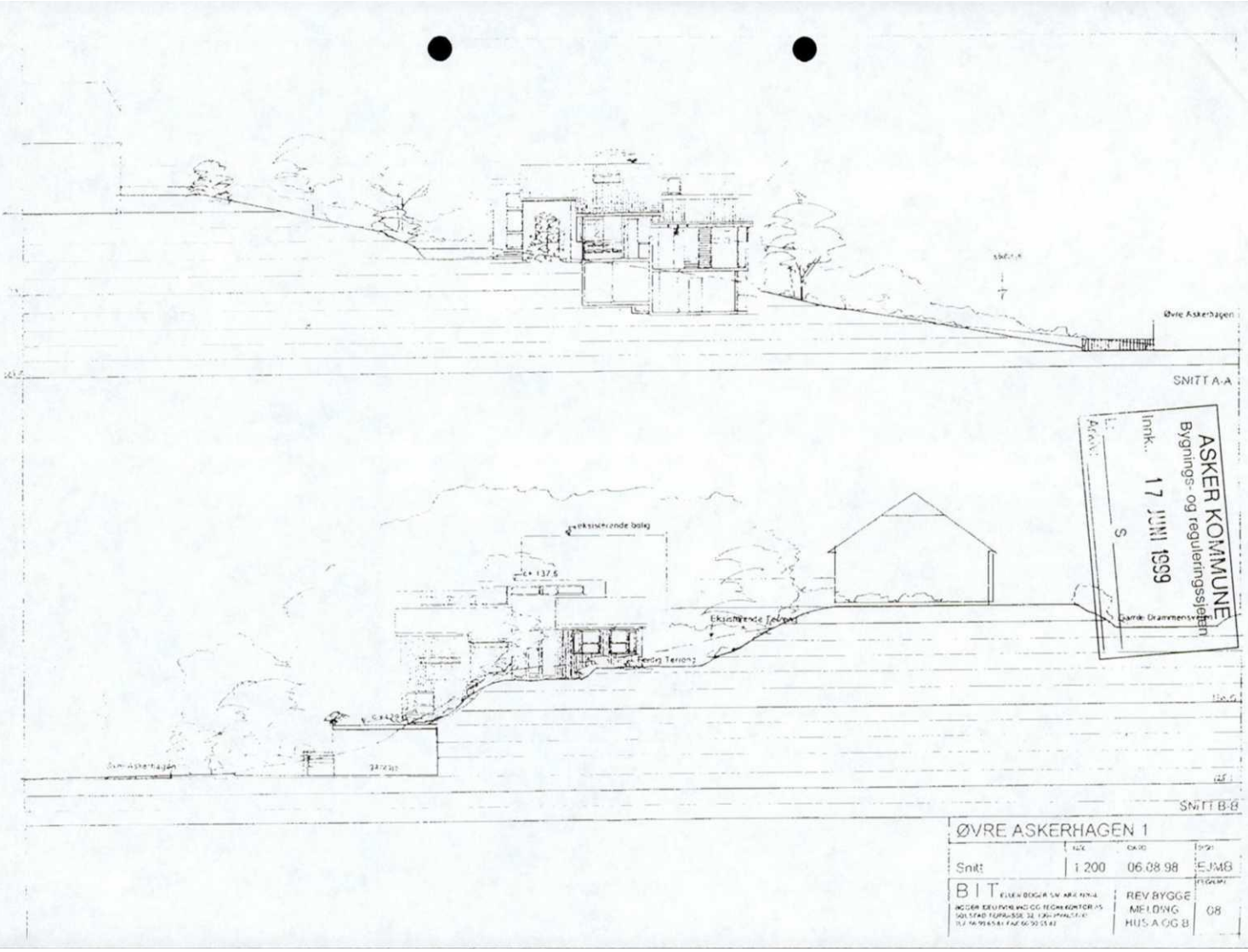




ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 30 JUNI 1999
L:
Arkiv:
S:

ØVRE ASKERHAGEN 1

Snitt	1:200	06.08.98	EJMS
B I T		REV BYGGE-MELDING HUS A OG B	08

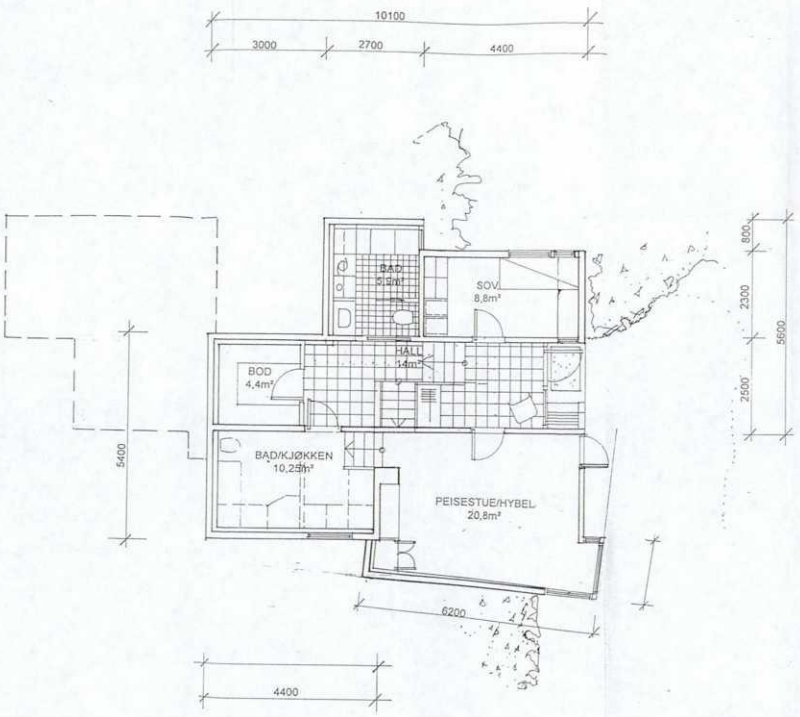


ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk. 17 JUNI 1999
Arkiv: S

ØVRE ASKERHAGEN 1

Snitt	1:200	06.08.98	EJMB
BIT ELLEN BOGEN SIV ARKITEKT MNAL	REV.BYGGE MELDING HUS A OG B		08

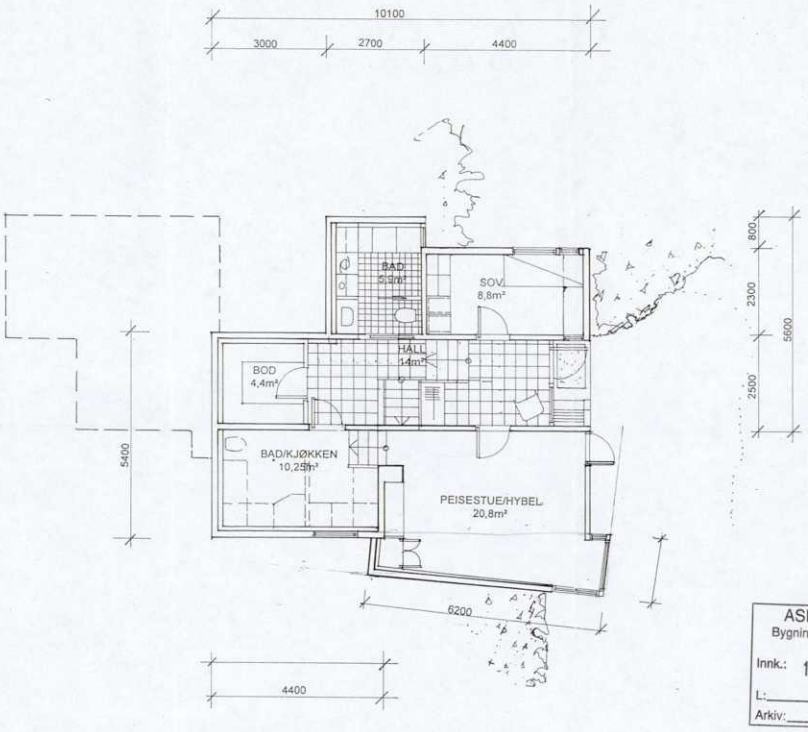
16/06/1999 16:02 2220800 EBS GODKJENNING AS SIDE 03



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Innk.: - 2 SEPT. 1998
032239/98 s. 98/00140
Arkiv 2152 L42

ØVRE ASKERHAGEN 1			
	MÅL	DATO	SIGN
Plan u.etg.	1:100	06.08.98	EJMB
BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82		REV.BYGGE-MELDING HUS A OG B	TEGN.NR. 03

Knud Askers vei 25 Telefon: 66 90 00 00



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 AUG. 1998
L:_____ S:_____
Arkiv:_____

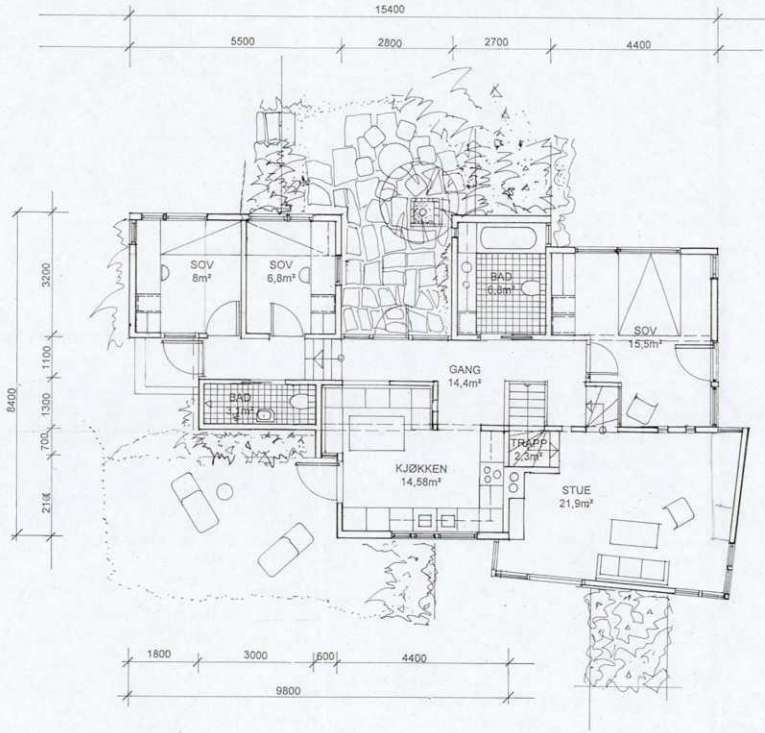
ØVRE ASKERHAGEN 1

	MÅL	DATO	SIGN
Plan u.etg.	1:100	06.08.98	EJMB

B I T ELLEN BØGER SIV. ARK. MNAL
BØGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

REV.BYGGE -MELDING HUS A OG B

TEGN.NR. 03



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 AUG. 1998
L:_____ S:_____
Arkiv:_____

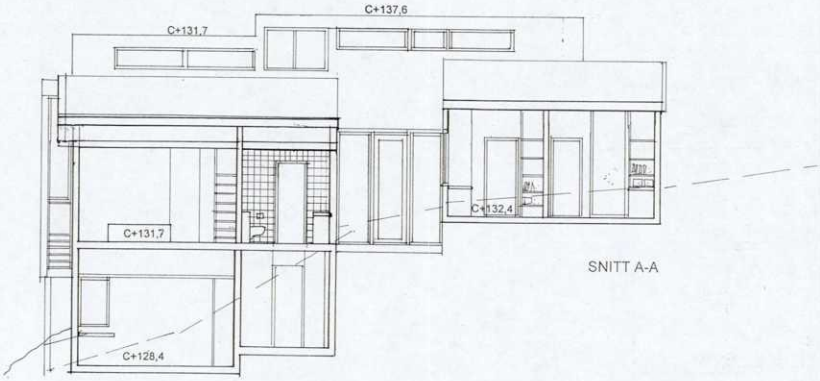
ØVRE ASKERHAGEN 1,

	MÅL	DATO	SIGN
Plan 1. ETASJE	1:100	06.08.98	EJMB

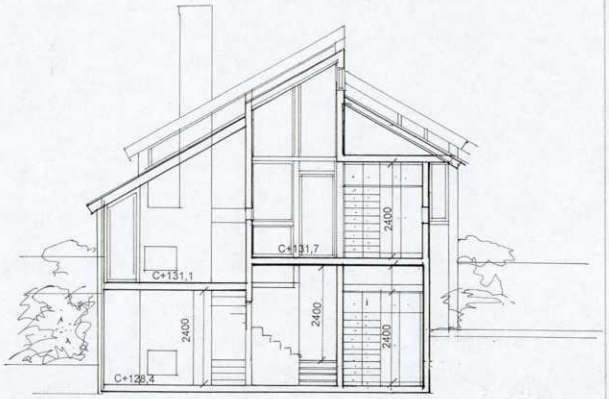
B I T ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

REV.BYGGE MELDING HUS A OG B

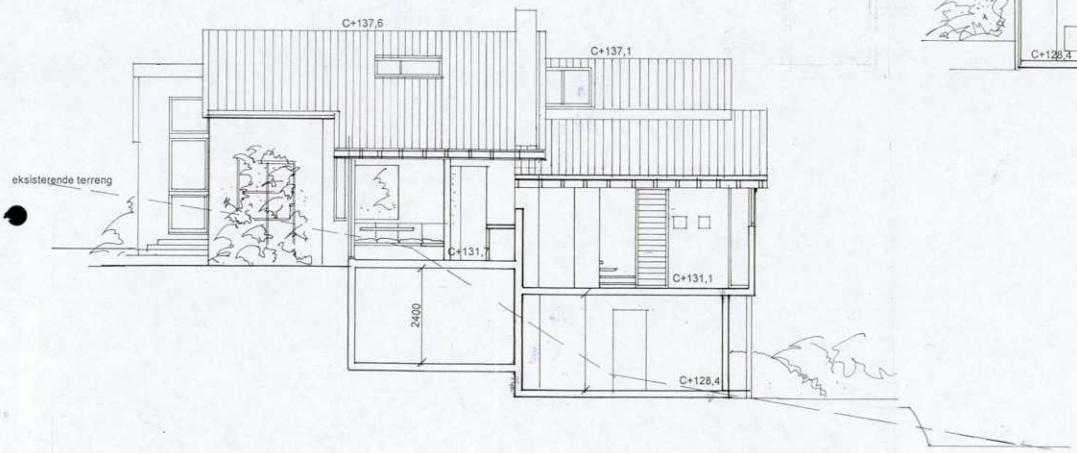
TEGN.NR. 04



SNITT A-A

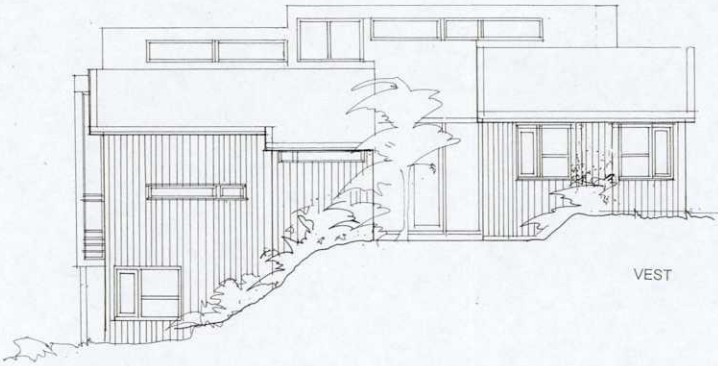


SNITT C-C

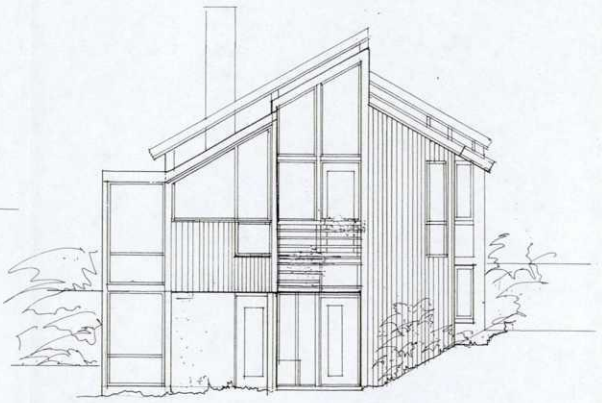


ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 AUG. 1998
L: S:
Arkiv:

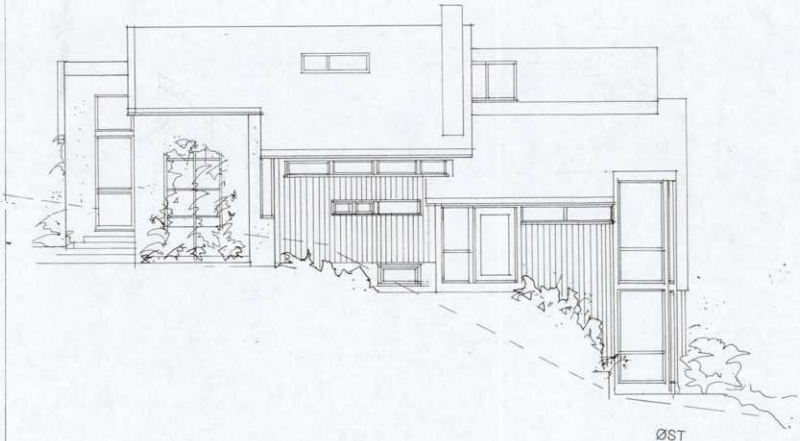
ØVRE ASKERHAGEN 1			
	MÅL	DATO	SIGN
Snitt	1:100	06.08.98	EJMB
B I T ELLEN BØGER SIV. ARK. MNAL BØGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82	REV.BYGGE -MELDING HUS A OG B		TEGN.NR. 06



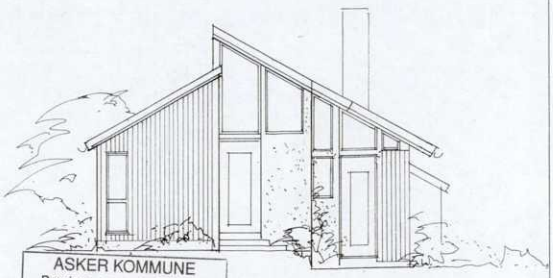
VEST



SYD



ØST



NORD

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 AUG. 1998
L: S:
Arkiv:

ØVRE ASKERHAGEN 1

	MÅL	DATO	SIGN
Fasader	1:100	06.08.98	EJMB

BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

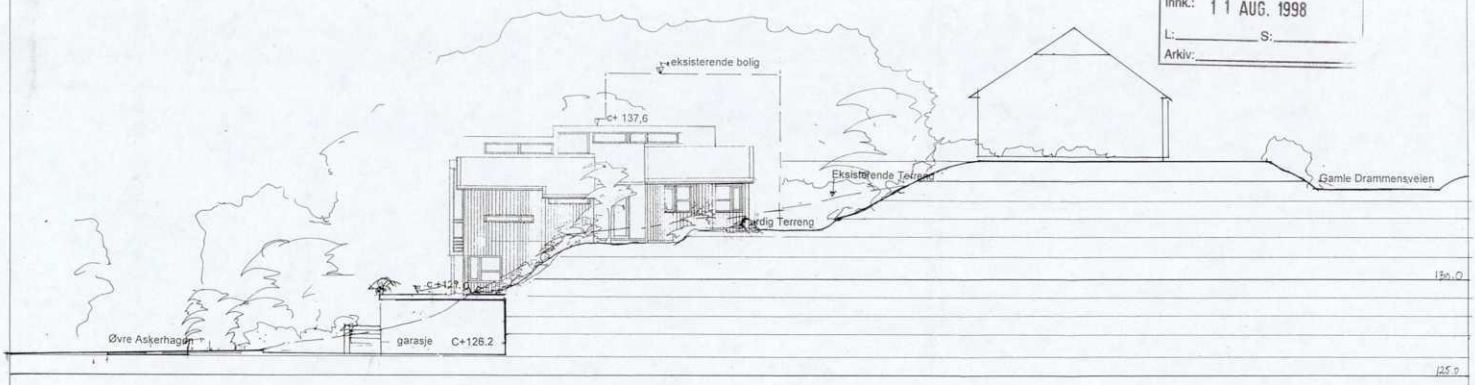
REV.BYGGE -MELDING HUS A OG B

TEGN.NR. 07



SNITT A-A

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 AUG. 1998
L: S:
Arkiv:



SNITT B-B

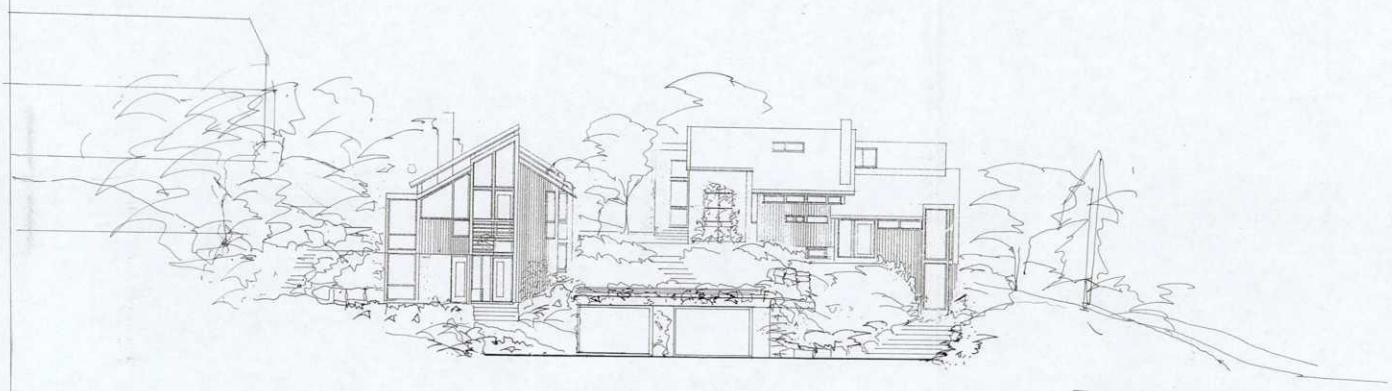
ØVRE ASKERHAGEN 1

	MÅL	DATO	SIGN
Snitt	1:200	06.08.98	EJMB

BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

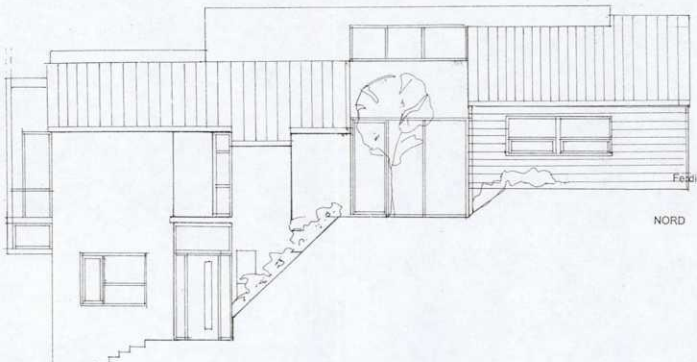
REV.BYGGE -MELDING HUS A OG B

TEGN.NR. 08

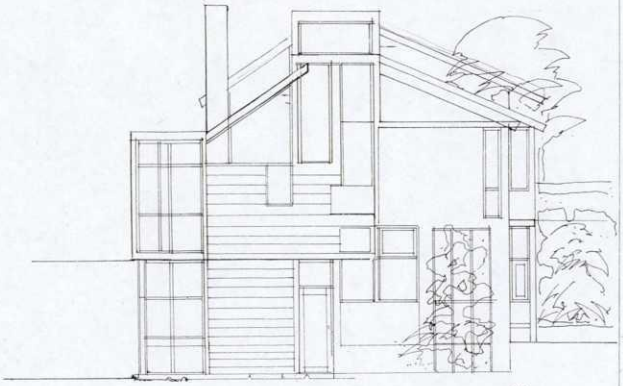


ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.: 11 AUG. 1998
L.: S.:
Arkiv:

ØVRE ASKERHAGEN 1			
	MÅL	DATO	SIGN
Oppriss	1:200	06.08.98	EJMB
BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82		REV.BYGGE -MELDING HUS A OG B	TEGN NR. 10

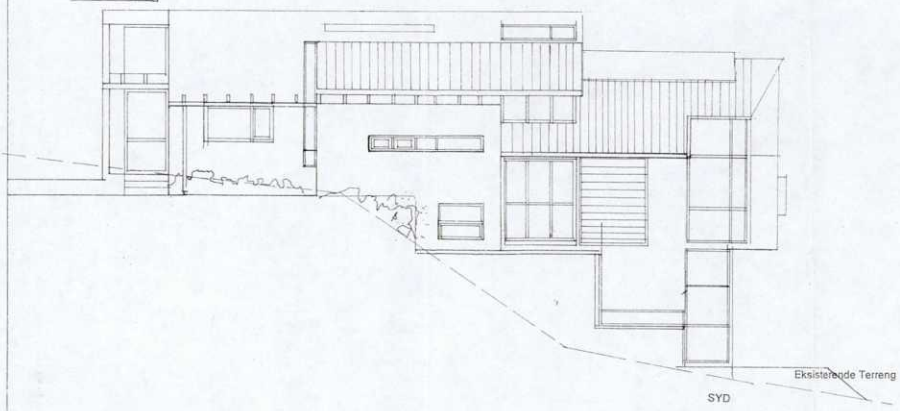


NORD

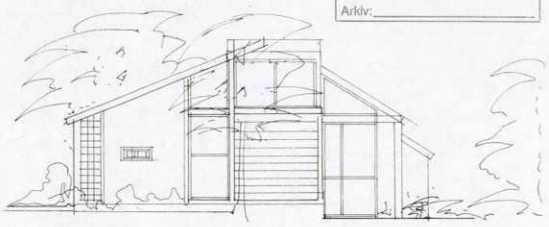


ØST

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 05 JAN. 1998
L:_____ S:_____
Arkiv:_____



SYD



VEST

ØVRE ASKERHAGEN 1

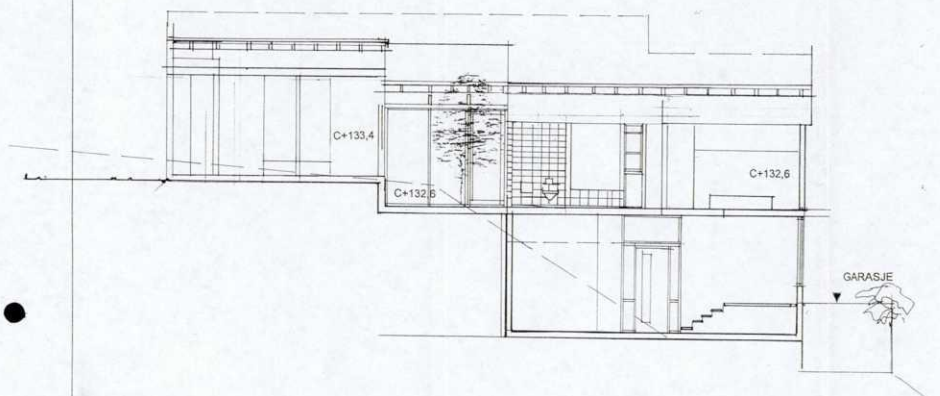
	MÅL	DATO	SIGN
Fasade	1:100	30.12.97	EJMB

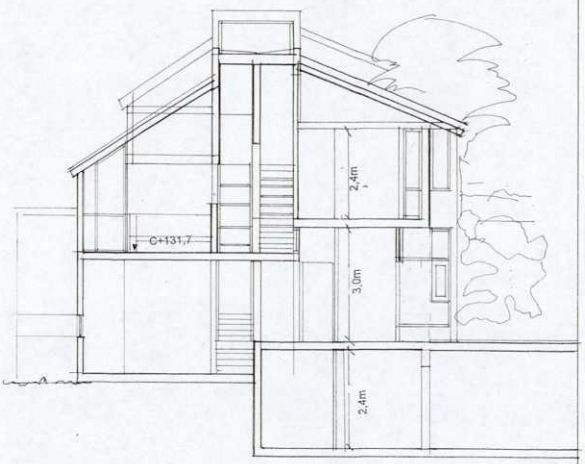
B I T ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

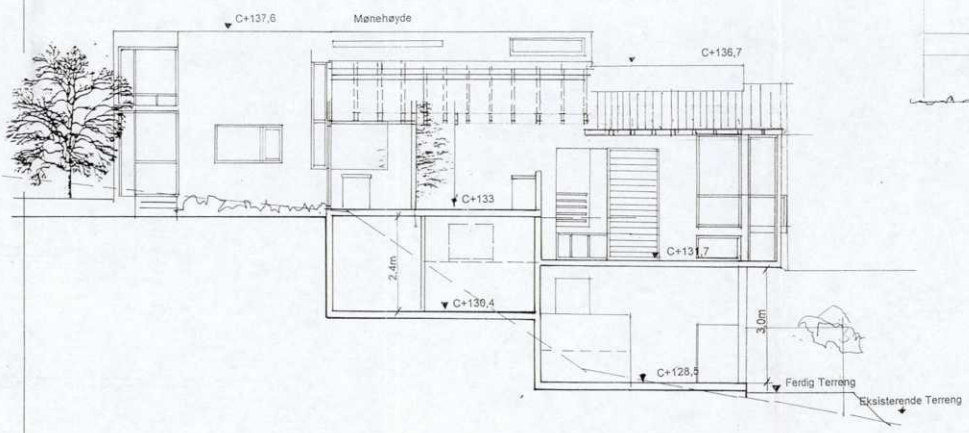
BYGGE-MELDING HUS A

TEGN.NR. 07

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 05 JAN. 1998
L:_____ S:_____
Arkiv:_____







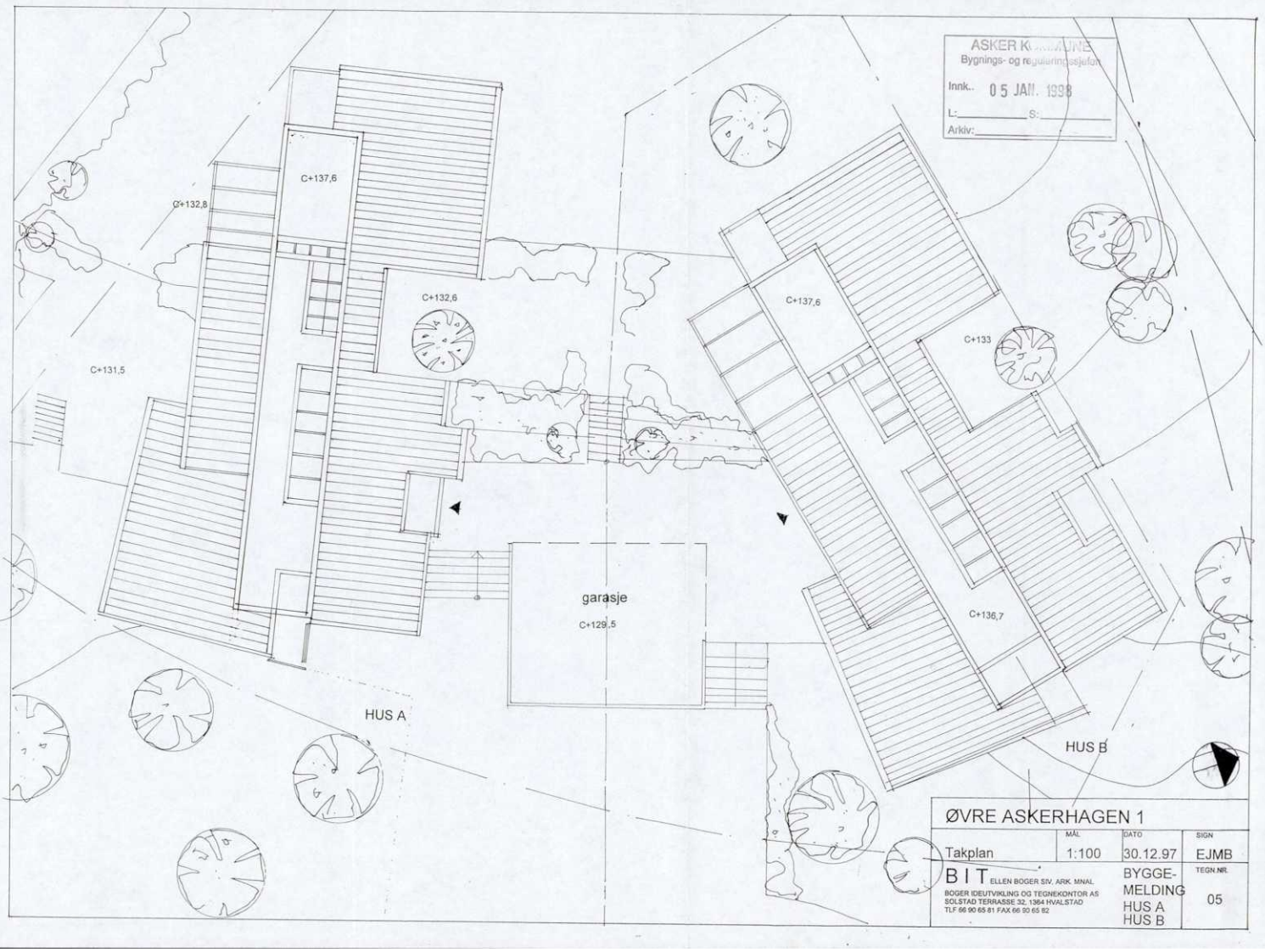
ØVRE ASKERHAGEN 1

	MÅL	DATO	SIGN
Snitt	1:100	30.12.97	EJMB

B I T ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

BYGGE-MELDING HUS A

TEGN.NR. 06



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 05 JAN. 1998
L:_____ S:_____
Arkiv:_____

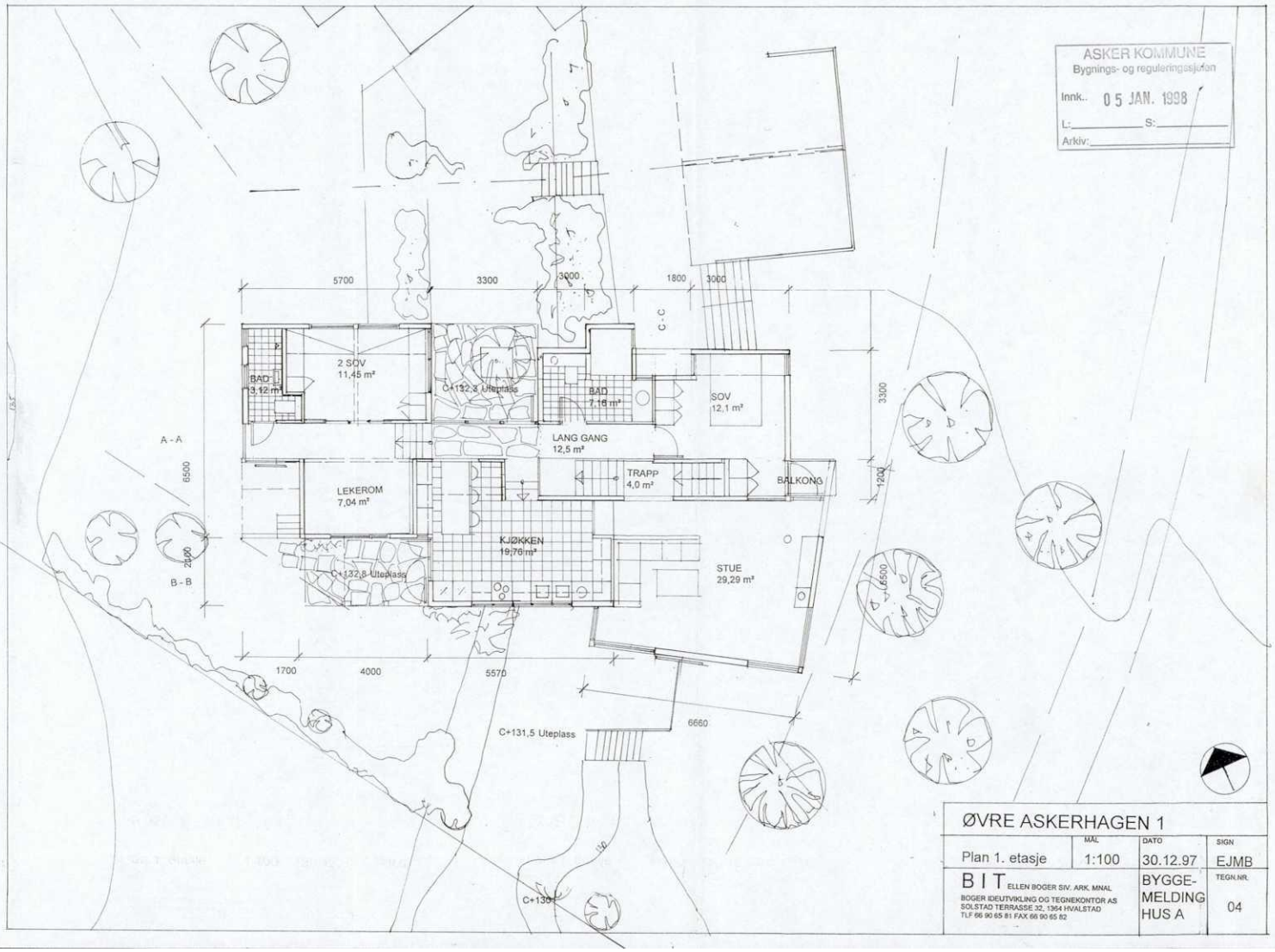
ØVRE ASKERHAGEN 1

	MÅL	DATO	SIGN
Takplan	1:100	30.12.97	EJMB

B I T ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

BYGGE-MELDING
HUS A
HUS B

TEGN.NR. 05



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.. 05 JAN. 1998
L: S:
Arkiv:

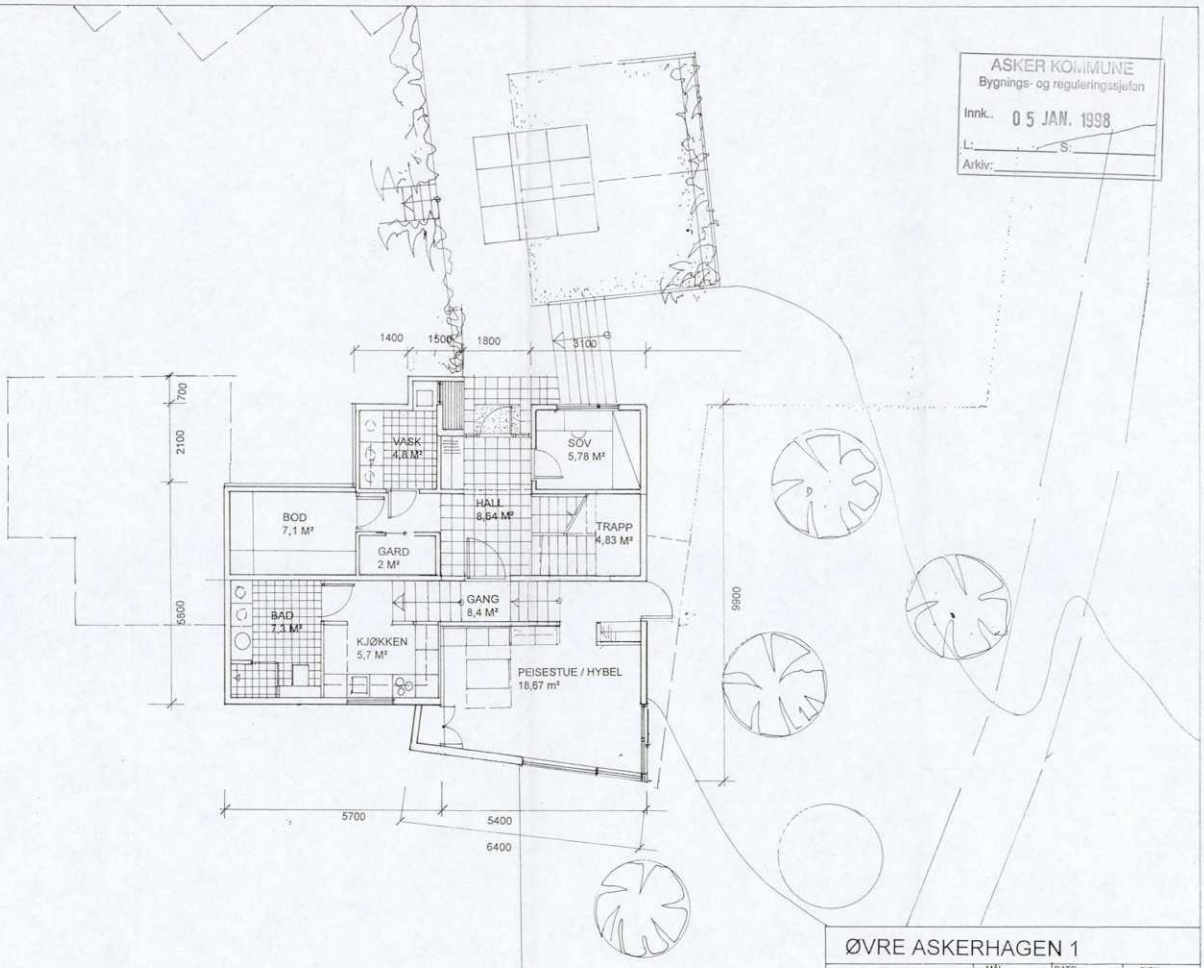
ØVRE ASKERHAGEN 1

	MÅL	DATO	SIGN
Plan 1. etasje	1:100	30.12.97	EJMB

B I T ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

BYGGE-MELDING HUS A

TEGN.NR. 04



ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 05 JAN. 1998
L: S:
Arkiv:

ØVRE ASKERHAGEN 1

	MÅL	DATO	SIGN
Plan U. etasje	1:100	30.12.97	EJMB

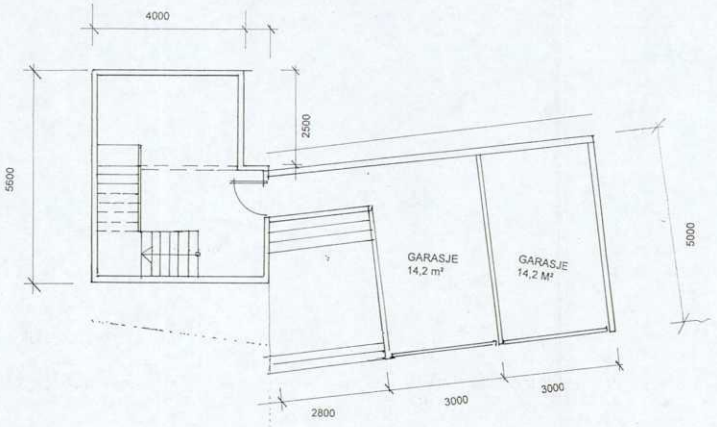
BIT ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF 66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

BYGGE-MELDING HUS A

TEGN NR 03

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 05 JAN. 1998
L:_____ S:_____
Arkiv:_____





ØVRE ASKERHAGEN 1

Oppriss	MÅL	DATO	SIGN
Plan kj. og garasje	1:100	30.12.97	EJMB

B I T ELLEN BOGER SIV. ARK. MNAL
BOGER IDEUTVIKLING OG TEGNEKONTOR AS
SOLSTAD TERRASSE 32, 1364 HVALSTAD
TLF.66 90 65 81 FAX 66 90 65 82

BYGGE-MELDING HUS A

TEGN.NR. 02

Asker kommune
Teknisk

Greina & Rudjord A/S
Blommenholmvn. 5 A

1300 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
	TEBYMMM S98/00140	L42 -BY2/52 L034458/00	08.09.2000

GBNR. 2/52 NYBYGG ENEBOLIG M/GARASJE - FERDIGATTEST
ØVRE ASKERHAGEN 1 BYGGHERRE: BIT A/S V/ELLEN BOGER

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning av 01.09.00 med bekreftelse på at utestående arbeider nevnt i midlertidig brukstillatelse av 15.05.00 er utført.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

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, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Sjefingeniør

Mildred Midttun
Mildred M Midttun
Overarkitekt

Kopi til: BIT A/S v/Ellen Boger, Solstad terrasse 32, 1364 HVALSTAD

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Telefon: 66 90 90 00
Bankgiro: 5136 05 01209
Org.nr. 944 382 038 mva.

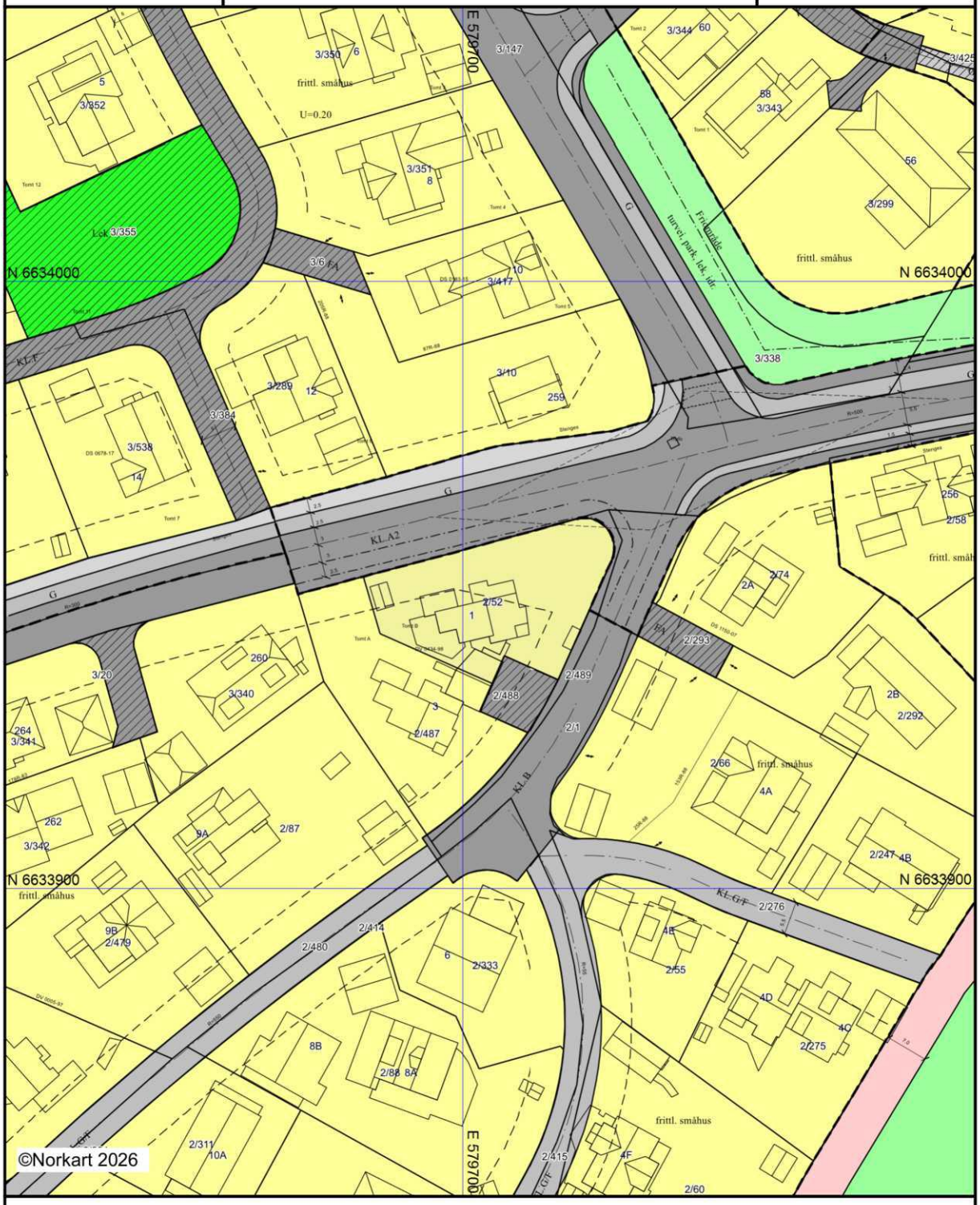
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/52
Adresse: Øvre Askerhagen 1
Dato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Gang/sykkelveg
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Rekkefølgekrav 6
4. Utbyggingsavtaler 8
5. Definisjoner 8
6. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og friluftsformål (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 Båtstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

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

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[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 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[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 byggteknisk 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:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] 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 vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

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

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

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] 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 avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], 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 områdets 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:

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

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 miljø 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 terrenghøyde 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, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] 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 tilfredsstille 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 mobiltetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

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

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

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

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

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

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

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet[1] 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:

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], 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, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[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.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. 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 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall 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 etasjebegrensing 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/kobbhus 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/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 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 sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

15.1.1 Byggeformål BA1

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

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

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

15.1.2 Byggeformål BA2

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

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

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 sjø[1]

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:

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

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

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

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] 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 syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

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

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

16.4.1 Næringsformål NA1

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

16.4.2 Næringsformål NA2

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

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

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

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[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:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

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

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

17. Grønnstruktur

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

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

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

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

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 Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (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 gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 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-spredt 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-spredt 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 utnytting 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 tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

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

18.3.3 Bruksendring

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

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:

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-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann 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 byggteknisk 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 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor 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 trådde 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 – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

8
Stadfestet 29.08.1980
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte den 02.10.1979

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 3, BNR. 102 M.FL., VESTRE ASKER SKOG, SAMT DELER AV GNR. 2 OG 8 I ASKER.

Plankart endret 10.05.2024
Reguleringsbestemmelser endret 10.05.2024

§1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Arealet i planområdet er regulert til:

1. Byggeområder for
   - åpen boligbebyggelse
   - konsentrert boligbebyggelse
   - industri, lager, verksted, kontorbedrifter
2. Trafikkområder (veier, gangveier, biloppstillingsareal)
3. Friområder (park-, idretts- og lekeområder)
4. Fellesarealer (bygningslovens § 26)

Byggeområder for åpen boligbebyggelse

§ 2. I områdene kan oppføres frittliggende bolighus i 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje der forholdene ligger til rette for det.

§ 3. Bygningens grunnflate, ekskl. 36 m^2 garasje, må ikke overskride 15 % av tomtens nettoareal.

§ 4. Det skal på egen grunn være plass for 1 garasje samt minst 1 biloppstillingsplass pr bolig.

Byggeområder for konsentrert boligbebyggelse (B1-4)

§ 5. I områder med frittliggende eller sammenkjedede boliger på små tomter (mindre enn 0,8 da) kan boligen oppføres med grunnflate opptil 20 % av tomtens nettoareal, dog ikke større grunnflate enn 120 m^2, og i 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje der forholdene ligger til rette for det.

§ 6. Det skal på egen grunn være plass for 1 garasje samt minst 1 biloppstillingsplass pr bolig.
Garasjer kan bare føres opp i 1 etasje med maksimal grunnflate 20 m^2. Der garasjen trekkes inn i boligens grunnflate kan denne økes tilsvarende. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.

§ 7. Den på planen viste hus- og garasjeplassering kan fravikes av bygningsrådet dersom dette ikke vanskeliggjør utnyttelsen av de omkring liggende tomter.

§ 8. Områder med rekkehus (B 3) kan bebygges med boliger i 2 etasjer og gis en samlet maksimal utnyttelsesgrad på 0,32 (beregnet ut fra brutto boligflate og brutto tomteareal).

§ 9. I områder med rekkehusbebyggelse og sammenkjedede eneboliger skal det før behandling av søknad om byggetillatelse foreligge bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgrupper godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, hustyper, avkjørsler, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkering, lekeplasser m.v.

§ 10. Garasjer og parkeringsplasser for boligområder med rekkehus skal utformes som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje/carport samt ½ biloppstillingsplass pr. leilighet.

Byggeområder for industri, lager, verksted og kontorbedrifter (I 1-5).

§ 11. Bebyggelsen skal nyttes til industri-, lager-, verksted-, håndverks- og kontorbedrifter etc. med tilhørende kontor for administrasjon.
Bygningsrådet kan tillate innredet bolig som har direkte tilknytning til virksomheten, som f.eks. vaktmesterleilighet o.l. Innenfor områdene kan bygningsrådet godkjenne at arealet oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov.

§ 12. **a)** På felt I1, I2, I3 og I4 skal bebyggelsen oppføres med maksimal utnyttelsesgrad = 0,6 med maksimalt etasjetall som vist på planen og med parkeringsdekning etter Askers parkeringsnormer.
Antall etasjer beregnes etter byggeforskriftene.

b) For felt I5 tillates maksimal utnyttelsesgrad 2650m2 BRA. Arealet under bakken kommer i tillegg. Maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet.

c) På felt I5 tillates det inntil 28 plasser.

§ 13. **a)** På felt I1, I2, I3 og I4 skal minst 1/3 av tomten holdes ubebygget. Arealet utenfor de viste byggegrenser skal tjene som avskjerming (isolasjonsbelte) mot tilgrensende arealer og skal, dersom eksisterende terreng og vegetasjon ikke kan bevares, gis parkmessig behandling.

b) På inntil 3 meter fra friområdets avgrensning mot I5, tillates det etablert åpne løsninger for overvannshåndtering.

c) Ny bebyggelse på felt I5 skal ha «grønne tak».

d) <u>Før det gis igangsettingstillatelse på felt I5</u> skal det etableres nytt stitråkk i friområdet, som erstatning for dagens stitråkk over felt BKL1. Stien skal vises i utomhusplan.

§ 14. Det skal på egen grunn sørges for plass for av- og pålessing og for intern trafikk. Utelagring er ikke tillatt.

§ 15. Avkjøring til industriområdene skal anlegges som vist i planen.
Bygningsrådet kan, dersom dette ut fra en samlet vurdering virker mer hensiktsmessig, tillate andre avkjøringer.

§ 16. Før byggetillatelse gis skal det foreligge plan godkjent av bygningsrådet for disponering av tomten og opparbeidelse av den ubebygde del av denne.
Planen skal vise bygningen(e)s plassering, avkjørsel, parkering, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling og beplanting m.m.

Trafikkområder

§ 17. Adkomst- og mateveiene er avkjørselsregulert og avkjørsler til disse tillates ikke utover det som er vist på planen.

Friområder

§ 18. **a**) Eventuell opparbeidelse av friområdene skal skje etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.

b) Innen bevaringssonen ***Terreng og vegetasjon bevares***, skal naturtypene kalk- og lågurtfuruskog og frisk lågurtedelløvskog bevares. Det tillates ikke graving innenfor bevaringssonen. Innenfor bevaringssonen kan det anlegges en tursti på terreng i 1m-bredde med barkdekke i henhold til utomhusplan. Turstien kan holdes åpen mot gjengroing, ellers skal vegetasjonen i området utvikles naturlig og døde trær og grener i tråd med naturtypen skal ikke fjernes. Fremmede arter kan fjernes.

§ 19. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

Fellesarealer

§ 20. Felles lekeplasser (F1-3) skal opparbeides, vedlikeholdes og brukes av de eiendommer som sokner til vedkommende lekeplass.
På F2 skal terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

§ 21. Felles atkomst skal opparbeides, vedlikeholdes og brukes av de eiendommer som har veitilknytning til offentlig vei via felleadkomsten.

Fellesbestemmelser

§ 22. Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i samsvar med veglovens §§ 29 og 31.

§ 23. Eksisterende trevegetasjon i reguleringsområdet skal bevares i størst mulig grad.

§ 24. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor

rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Asker.

§ 25. Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan. Løsmasser som fjernes skal lagres, og så langt som mulig benyttes ved tilbakefylling rundt bebyggelsen og på tak slik at artsrikt jordsmonn bevares. Grunnen skal tilbakeføres og reetableres med stedegen vegetasjon. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

Ved reguleringssjefen i Asker den 27.03.1979

Helge Johnsen
(sign.)

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 711 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 711 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 711 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02208
Navn	Vestre Asker skog, GNR.3, BNR.102 m.fl., samt deler av GBNR.2/8
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14440/8_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 711 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 13.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**2**	Bnr:	**52**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

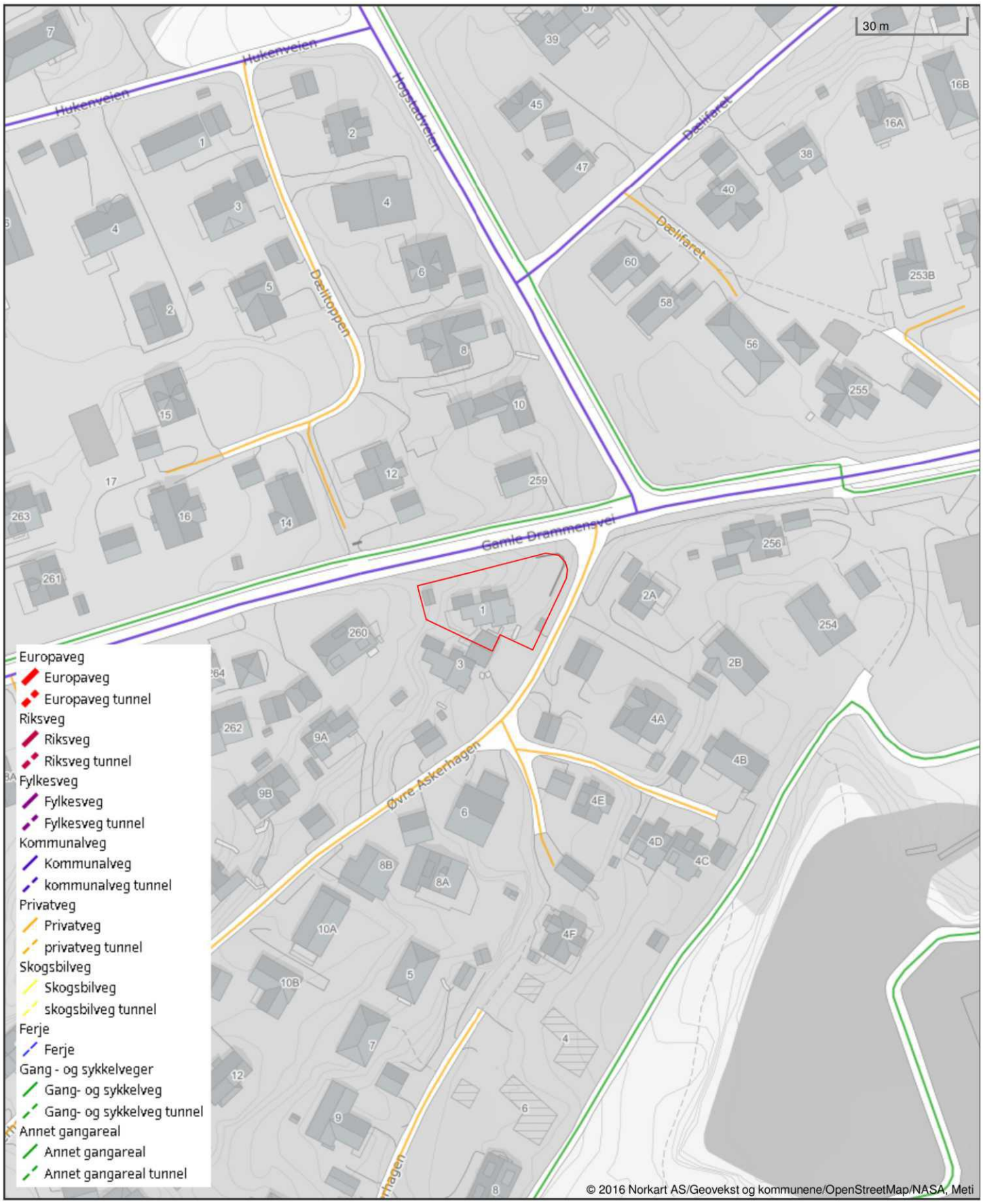
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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.

Utskriftsdato: 02.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 2/52//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 13.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**2**	Bnr:	**52**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	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.

Utskriftsdato: 02.10.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 032,67 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	5 754,94 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00375069	02.10.2026	6260213

Ident
1999/10515/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
07 MAI 1999
DAGBOKNR: 10515

ERKLÆRING VEDRØRENDE PRIVAT FELLES VANN- OG ELLER AVLØPSANLEGG.

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på/i Øvre Askerhagen 1 og 3
samtykker i at nedenstående erklæring kan tingleses på min eiendom gnr. 2., bnr. 52., i Asker:

" Undertegnede som eier av gnr. 2., bnr. 52 i Asker er sameier i felles vann-og/eller avløpsanlegg på/i Øvre Askerhagen 1 og 3 samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er påkoplet det. Senere påkopling kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

Et flertall av sameierne til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedringer fordeles med like stor andel på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/brekasjer kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.
Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom.

Jeg samtykker i at adkomst kan tas over, og inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke av Asker kommune, teknisk etat."

Asker, den 1/5 1999

Ellen M Boge E Boge
eier av gnr. 2 , bnr. 52

Doknr: 10515 Tinglyst: 07.05.1999 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/16419/100
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 08:13

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
16419 *27.10.75

ASKER ELVERK.

Overenskomst.

Undertegnede Reidar Thorvaldsen som eier av Ø.Askerhagen 1 gnr. 2 bnr. 52 i Asker samtykker i at Asker Elverk (nedenfor benevnt AKE) får stedsevarende rett til å bygge en transformatorkiosk på min/vår eiendom.

1. Transformatorkiosken og kabelgrøfter er inntegnet på vedlagte situasjonskart.

2. AKE har rett til å foreta de grave- og reparasjonsarbeider som er nødvendig for anleggets drift og utvidelse.

3. Skade på eiendommen forvoldt under graving eller ved senere reparasjonsarbeider erstattes av AKE om nødvendig etter takst.

4. Før grave- eller byggearbeider påbegynnes nær kiosken eller kablene på eiendommen, må AKE varsles.

5. AKE forbeholder seg rett til å benytte de gang- og adkomstveien som er nødvendig for anleggets drift og reparasjon.

6. Erstatning for ytelsen er satt til kr. 1000.-

7. Denne overenskomst er utstedt i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene har ett.

Asker, den 15/10 1975. Asker, den 16/10 1975.

Grunneier: Reidar Thorvaldsen

Asker Elverk Bj. Gryth
BJ. GRYTH
elverksjef

Undertegnede bekrefter at Reidar Thorvaldsen har undertegnet denne overenskomst i vårt nærvær og at han/~~hun~~ er over 20 år.

1. ~~Reidar Thorvaldsen~~ Inge Skyrud 2. Inf. Skrudland

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00375071	02.10.2026	6260213

Ident
1975/16419/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 52	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Askerhagen 1, gatenr 1021 1383 Asker	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1001 8	Hogstad Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070101 801	Asker Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fjeldhøy	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.04.1921	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	710,6 kvm	**Skyld:**	0,05		
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	3203/2/52	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/2/52	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.11.1999	Avgiver	3203/2/52	-82,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/2/489	82,9
Kartforretning	Forretning:	01.11.1999	Mottaker	3203/2/52	711,6
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.11.1999	Avgiver	3203/2/52	-710,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/2/487	710,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.11.1999	Avgiver	3203/2/52	-93,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/2/488	93,1
Kartforretning	Forretning:	18.12.1997	Mottaker	3203/2/52	1 598,3
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	18.12.1997	Avgiver	3203/2/52	-53,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/119/1022	53,0
Kartforretning	Forretning:	28.03.1961	Mottaker	3203/2/52	1 651,3
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	28.02.1959	Avgiver	0220/3/141	-314,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/2/52	314,0
Skylddeling	Forretning:	15.04.1921	Avgiver	3203/2/1	-1 336,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/2/52	1 336,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Askerhagen 1	Bolig	171,0	Kjøkken	6	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.09.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	171,0	Igangset.till.:	20.05.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	171,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.2000
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16255432			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		73,0		73,0			
H01	1	98,0		98,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

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:	07.09.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.05.1999
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16255440			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			28,0	28,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23099047			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

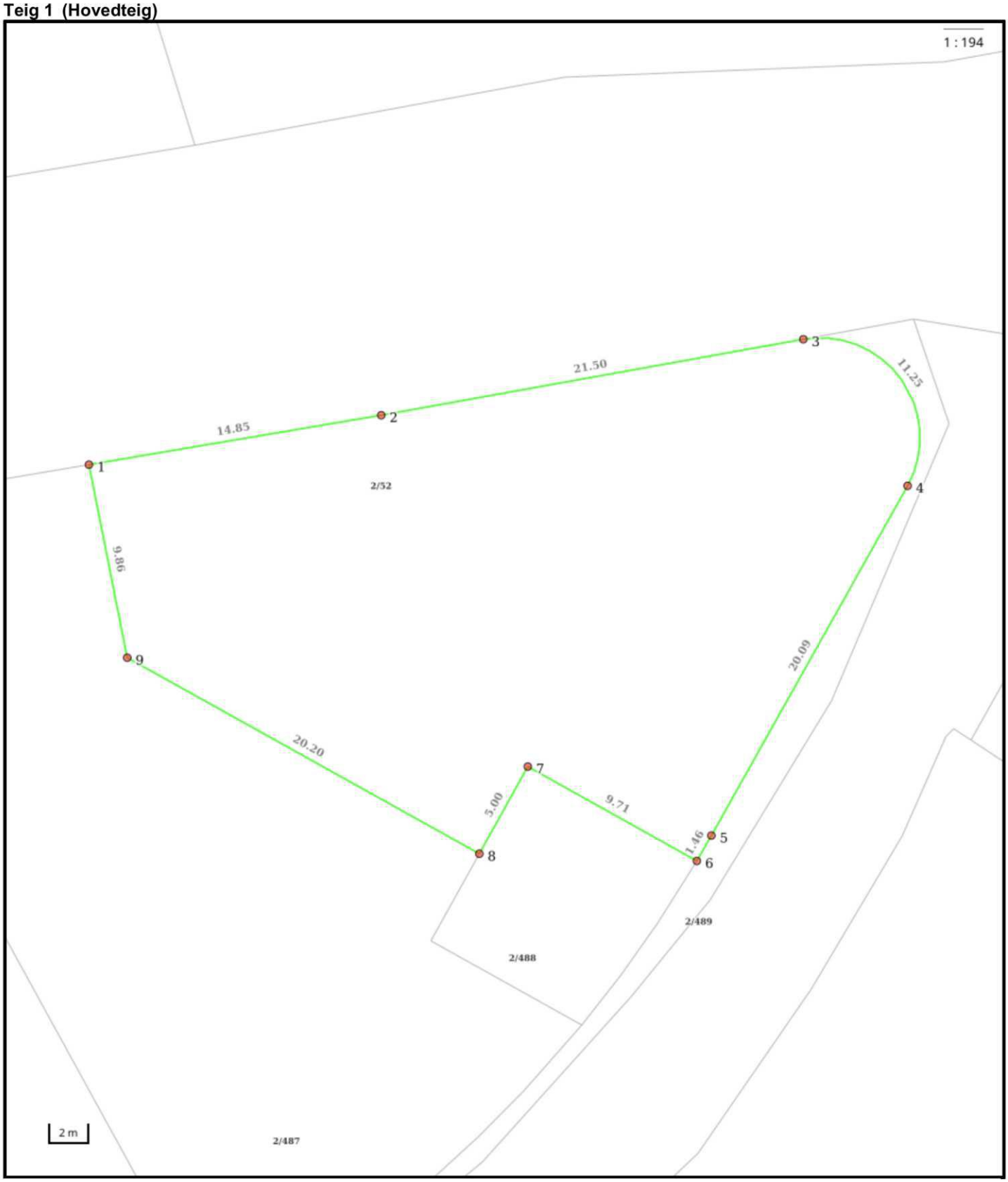
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 710,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 951,41	579 683,57	14,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 955,20	579 697,93	21,50m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 633 960,91	579 718,66	11,25m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 954,06	579 724,53	20,09m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 633 935,72	579 716,32	1,46m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 633 934,39	579 715,71	9,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 633 938,33	579 706,84	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 933,76	579 704,82	20,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 941,95	579 686,35	9,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00375070	02.10.2026	6260213

Ident
1991/15836/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dbnr. 15836 FIN8GDBT12

Reg. 25 JUNI 1991

Asker og Bærum herredsskriverembete

A V T A L E

VEDRØRENDE GRUNNERVERV FRA GNR. 2/52.
OPPARBEIDELSE AV GANG/SYKKELVEI LANGS GAMLE DRAMMENSVEI.

Mellom Asker kommune (AK) og
Evelyn Torvaldsen, .(grunneier),
eier av gnr. 2/52, Øvre Askerhagen 1
er det inngått følgende avtale:

1. I forbindelse med opparbeidelse av gang/sykkelvei langs Gamle Drammensvei avstås ca 77 m² grunn til AK.

2. Erstatning.

Grunnerstatning	ca 77 m²	a kr 250	kr 19.250,-
Gjerde	rund sum		kr 11.000,-
Beplantning (bærbusker,	syrin o.a.)	r.s.	kr 3.000,-
Totalt, avrundet			kr 34.000,-

3. Utbetaling/tiltredelse.
Erstatningen utbetales såsnart formannskap/kommunestyre har godkjent avtalen. Grunnen tiltres tidligst august 1991 etter forutgående varsel på minimum 3 uker.

4. Div.
Grunneier setter opp nytt (evt. flytter eksisterende) gjerde for egen regning.
Ny eiendomsgrense kommer maksimalt 2,7 m innenfor eksisterende gjerde/grense.(Vestre grense)
Dersom skjæringen p.g.a. fjell kan gjøres brattere slik at eiendomsinngrepet blir mindre enn angitt reduseres ikke grunnerstatningen. Ny eiendomsgrense settes ca. 0,5 m fra skjæringstopp/fyllingsfot.

5. Omkostninger/tinglysing.
Asker kommune bærer alle omkostninger vedrørende kjøpet (oppmåling, tinglysing o.a.).
Avtalen kan tinglyses på eiendommen.

Erstatningen utbetales til kontonr. .....

Asker den 6/5 1991.

Evelyn Thorvaldsen
Hjemmelshaver

Asker Kommune
Ordfører

Doknr: 15836 Tinglyst: 25.06.1991 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Energiattest



Adresse **Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363139**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16255432**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **133,97**

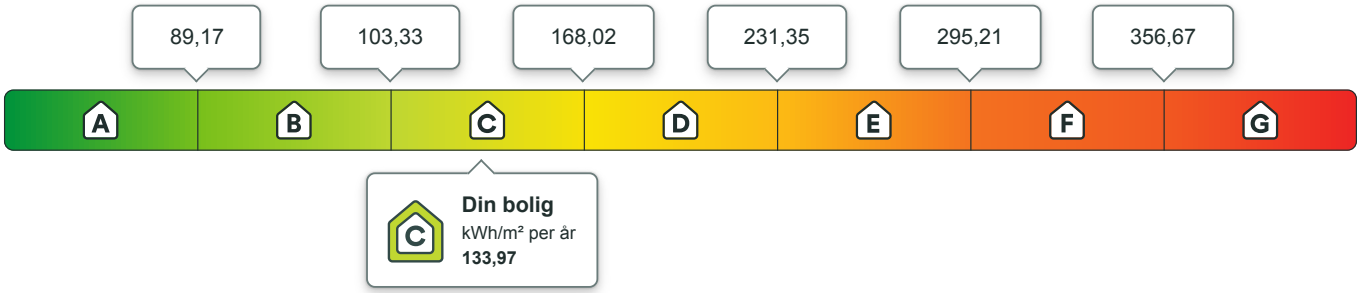
Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 351,84	**144,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Øvre Askerhagen 1, 1383 ASKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 kjølekap 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 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.

Øvre Askerhagen 1

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Asker International School (1-10 k...	10 min
626 elever, 30 klasser	0.8 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	13 min
313 elever, 19 klasser	1.1 km
Drengsrud skole (1-7 kl.)	18 min
337 elever, 19 klasser	1.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
301 elever, 19 klasser	0.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
307 elever, 21 klasser	1.3 km
Asker videregående skole	16 min
486 elever	1.4 km
Bleiker videregående skole	5 min
460 elever, 32 klasser	2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagaløkka	5 min
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km
Asker stasjon	12 min
Totalt 8 ulike linjer	1 km
Oslo S	26 min
Totalt 24 ulike linjer	24.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Furuly Bhg (2-5 år)	1 min
31 barn	0.1 km
Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år)	13 min
81 barn	1 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år)	16 min
28 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askerholmen	7 min
Meny Hagaløkkveien	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	9 min
Apotek 1 Trekanten	9 min
Asker Vinmonopol	9 min

SPORT

Føyka kunstgressbane	2 min
Solvang ungdomsskole	8 min
EVO Asker Sentrum	10 min
SATS Asker	13 min

«Perfekt til familie med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

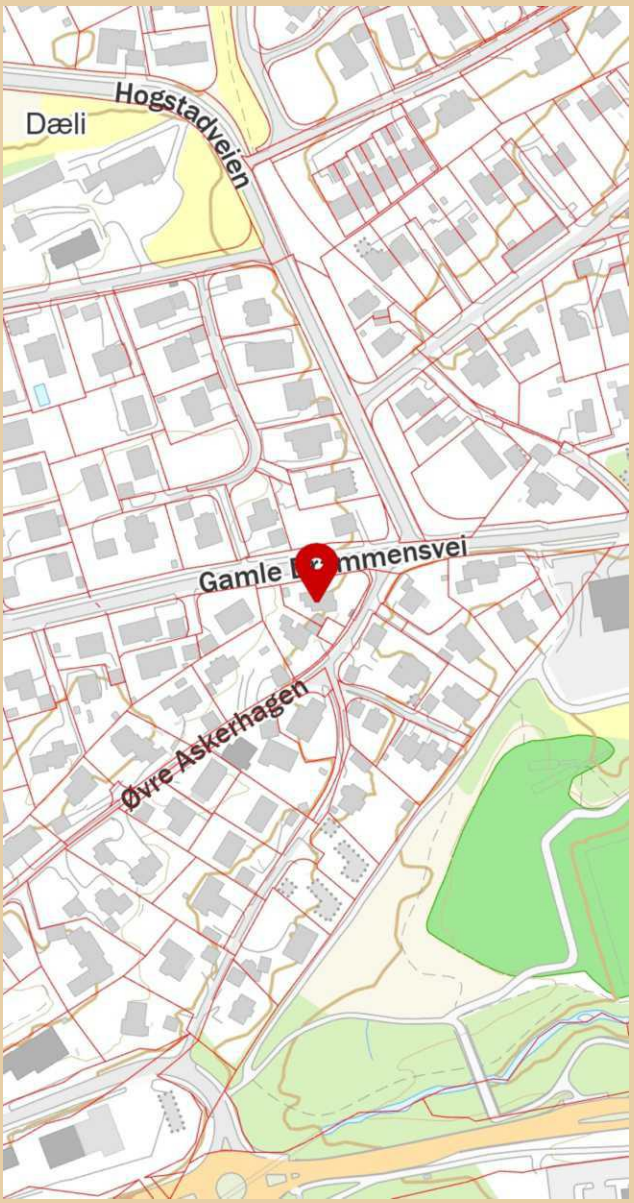
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Øvre Askerhagen 1

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Asker International School (1-10 k... 626 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Asker videregående skole 486 elever	16 min 1.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	5 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagaløkka Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 24.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Furuly Bhg (2-5 år) 31 barn	1 min 0.1 km
Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 28 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askerholmen	7 min
Meny Hagaløkkveien	10 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	9 min
Apotek 1 Trekanten	9 min
Asker Vinmonopol	9 min

SPORT

Føyka kunstgressbane	2 min
Solvang ungdomsskole	8 min
EVO Asker Sentrum	10 min
SATS Asker	13 min

«Perfekt til familie med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

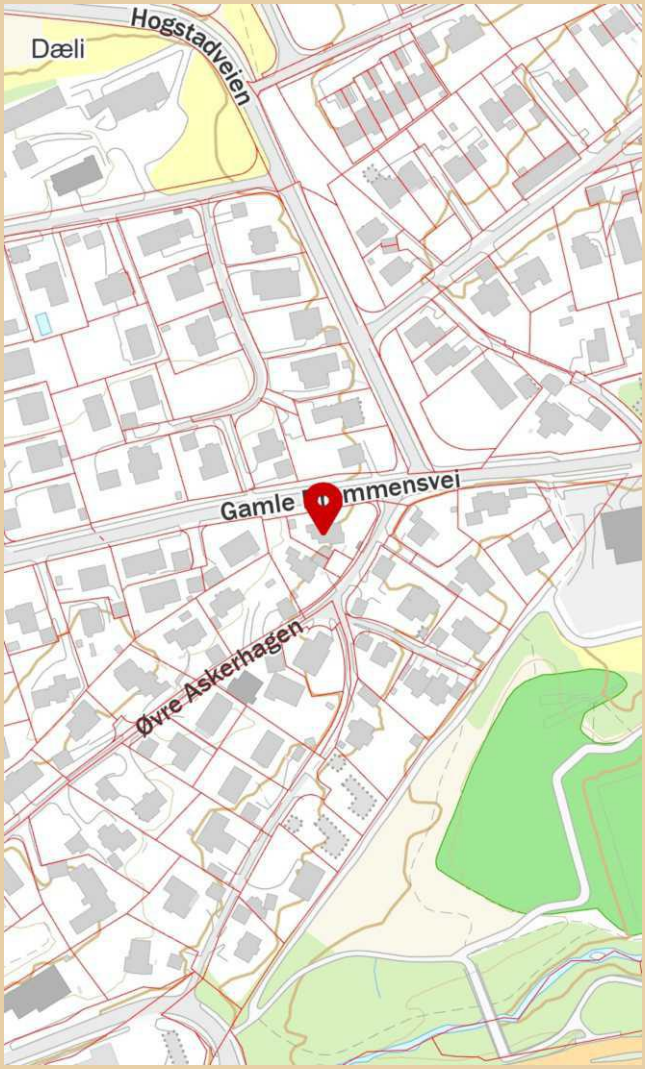
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Øvre Askerhagen 1

Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Asker International School (1-10 kl... 626 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Asker videregående skole 486 elever	16 min 1.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	5 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagaløkka Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 24.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

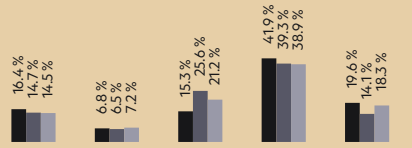
BARNEHAGER

Furuly Bhg (2-5 år) 31 barn	1 min 0.1 km
Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 28 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askerholmen	7 min
Meny Hagaløkkveien	10 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Føyka kunstgressbane	2 min
Solvang ungdomsskole	8 min
EVO Asker Sentrum	10 min
SATS Asker	13 min

«Perfekt til familie med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

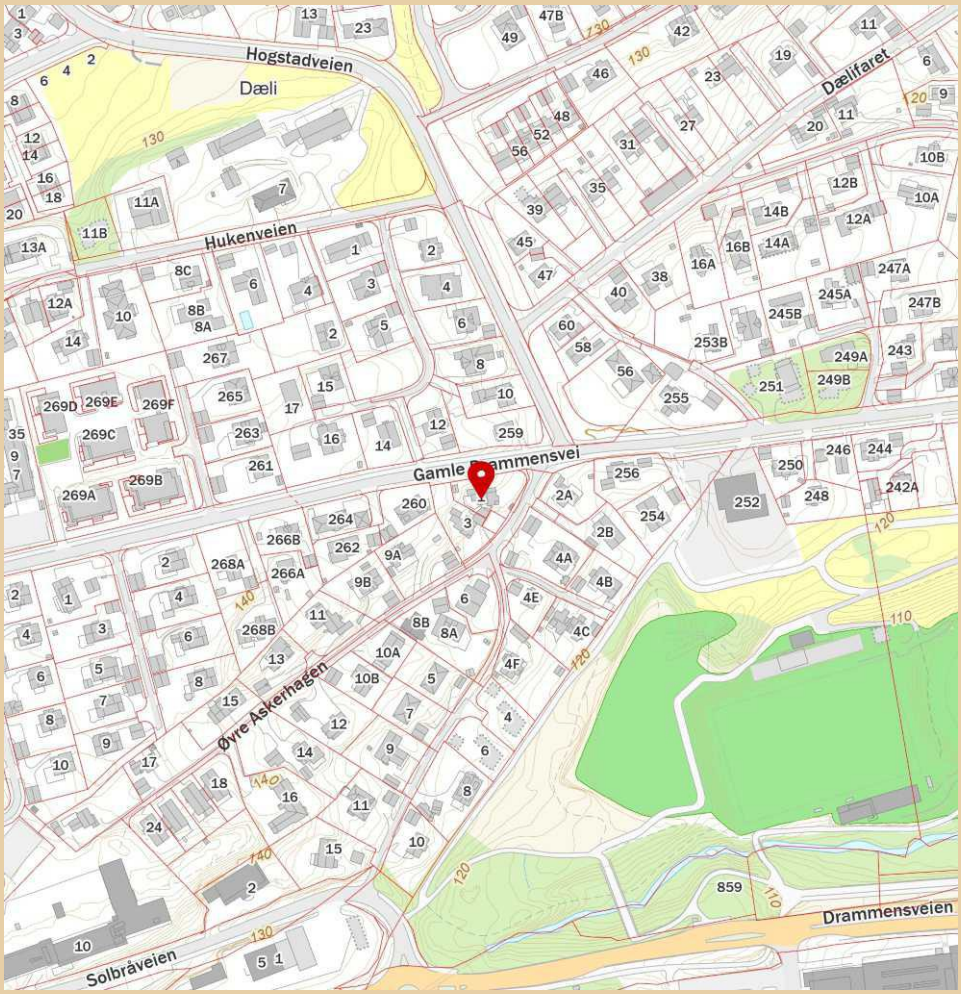
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Askerhagen 1, 1383 Asker
Gnr. 2, Bnr. 52, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
6260213

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Håvard Nilsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 948 98 925

E-post: haavard.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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.
