PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HØNSVEIEN 134

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Hønsveien 134, 1384 ASKER

ASKER kommune

gnr. 2, bnr. 549, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 412 m² BRA-i: 373 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18705-1380 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EE5420

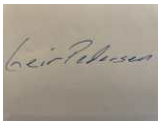
Foretak: Geir Pedersen **Takstingeniør:** Geir Pedersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak tekket med membranfolie. Taket ble ikke besiktiget ved befaring grunnet HMS-messige forhold og manglende sikker adkomst. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold fra bakkenivå samt tilgjengelige opplysninger.
Taket er utstyrt med innvendig avrenningsløsning hvor taksluk leder vann gjennom bygningskonstruksjonen og videre til terreng/drenerende system. Fra takterrassen er det etablert synlige nedløp. Nedløpene er utført med plastbelagte rør og avsluttes med utkast som leder overvann bort fra konstruksjonen.
Løsningen fremstår som en vanlig utførelse for denne typen takkonstruksjon. Normal kontroll og vedlikehold av sluk, nedløp og utkast fra tak og terrasse er i varetatt for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for tilstopping og vannansamlinger på tak.
Ytterveggene er utført med støpte betongvegger i deler av underetasjen. Øvrige yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjoner og utvendig kledd med stående panel, samt noe liggende panel. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller skader på de deler av fasadene som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har malt ytterdør i trekonstruksjon med mindre glassfelt.
Det er også balkongdører med glassfelt som gir godt lysinnslipp og adkomst til uteareal og terrasser. Dørene ble visuelt kontrollert på befaringstidspunktet og fremsto med normal alder- og brukstilpasset slitasje.
Fra 2. etasje er det utgang til stor takterrasse oppført over garasjen.
Terrassen er utført med trekonstruksjon hvor undergulvet er tekket med membranfolie. Over membranen er det etablert tilfarere i tre med terrassebord som overflate.
Terrassen er sikret med tett rekkverk i trekonstruksjon.
Membran og underliggende konstruksjoner er i hovedsak skjult av terrassegulvet og er derfor ikke fullt ut tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringstidspunktet. Eventuelle forhold vedrørende membranens tilstand kan derfor ikke vurderes uten nærmere undersøkelser.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller av betongdekke og trebjelkelag. Det ble ikke registrert merkbare nedbøyninger eller nivåforskjeller ved kontroll på befaringstidspunktet.
Bygget er oppført med radonsperre mot grunnen. Det er derfor redusert risiko for forhøyede radonkonsentrasjoner i inneluften.
Det foreligger ingen opplysninger om utført radonmåling.
Innerbygget peis i stue. Det er vedlagt FDV i boligmappa.
Stålpipe.
Store deler av underetasjen ligger under terreng og har synlige betongvegger. Det ble utført fuktmålinger på eksponerte veggflater i hobbyrom og kinorom. I langvegg i hobbyrom ble det registrert noe forhøyede fuktverdier nederst på veggen. På grunn av bygningens relativt lave alder kan restfukt fra byggeperioden være en medvirkende årsak. Eier opplyser også at det over tid har vært lagret ved inntil og direkte mot aktuell vegg, noe som kan ha påvirket måleresultatene. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader på befaringstidspunktet.
Det er viktig med god utluftning.
Trapp i eik med tett trinn og glassrekkverk.
Downlights i vegg lengs trappevange.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Boligen er oppført i 2024 og omfattes av byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger sjekklister, kontrollerklæring samt ferdigattest for boligen. Fremlagt dokumentasjon indikerer at tiltaket er prosjektert og utført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Dette vurderes som positivt med hensyn til kvalitetssikring og dokumentasjon av utførte arbeider.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt
Gulvet er utført med påført smøremembran med sikkerhetsremse i overgangen mellom vegg og gulv, samt selvklebende slukmansjett tilknyttet rennesluk. Løsningen er i henhold til vanlig utførelsespraksis for moderne våtrom. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Skuffeseksjon med frittstående servanter. Dusjnisje med glassdører og vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.
Det er ikke utført hulltaking i våtrommet. Bakgrunnen for dette er at boligen er oppført i 2024 og dermed har lav alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister, igangsettingstillatelse og ferdigattest. Videre er entreprenørens garanti- og reklamasjonsansvar fortsatt gjeldende. På bakgrunn av våtrommets alder, tilgjengelig dokumentasjon og gjenværende garantitid er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking som del av denne tilstandsundersøkelsen.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Boligen er oppført i 2024 og omfattes av byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger sjekklister, kontrollerklæring samt ferdigattest for boligen. Fremlagt dokumentasjon indikerer at tiltaket er prosjektert og utført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Dette vurderes som positivt med hensyn til kvalitetssikring og dokumentasjon av utførte arbeider.
Malte vegger med sokkelflis. Malt himling
Gulvet er flislagt
Gulvet er utført med påført smøremembran med sikkerhetsremse i overgangen mellom vegg og gulv, samt selvklebende slukmansjett tilknyttet sluk. Løsningen er i henhold til vanlig utførelsespraksis for moderne våtrom. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskekum
Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.
Det er ikke utført hulltaking i våtrommet. Bakgrunnen for dette er at boligen er oppført i 2024 og dermed har lav alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister, igangsettingstillatelse og ferdigattest. Videre er entreprenørens garanti- og reklamasjonsansvar fortsatt gjeldende. På bakgrunn av våtrommets alder, tilgjengelig dokumentasjon og gjenværende garantitid er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking som del av denne tilstandsundersøkelsen.

Våtrom › Underetasje › Bad
Boligen er oppført i 2024 og omfattes av byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger sjekklister, kontrollerklæring samt

Beskrivelse av eiendommen

ferdigattest for boligen. Fremlagt dokumentasjon indikerer at tiltaket er prosjektert og utført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Dette vurderes som positivt med hensyn til kvalitetssikring og dokumentasjon av utførte arbeider.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt
Gulvet er utført med påført smøremembran med sikkerhetsremse i overgangen mellom vegg og gulv, samt selvklebende slukmansjett tilknyttet sluk. Løsningen er i henhold til vanlig utførelsespraksis for moderne våtrom. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører, frittstående badekar, skuffeseksjon med frittstående servant og vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.
Det er ikke utført hulltaking i våtrommet. Bakgrunnen for dette er at boligen er oppført i 2024 og dermed har lav alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister, igangsettingstillatelse og ferdigattest. Videre er entreprenørens garanti- og reklamasjonsansvar fortsatt gjeldende. På bakgrunn av våtrommets alder, tilgjengelig dokumentasjon og gjenværende garantitid er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking som del av denne tilstandsundersøkelsen.

Våtrom › Underetasje Hybel › Bad
Boligen er oppført i 2024 og omfattes av byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger sjekklister, kontrollerklæring samt ferdigattest for boligen. Fremlagt dokumentasjon indikerer at tiltaket er prosjektert og utført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Dette vurderes som positivt med hensyn til kvalitetssikring og dokumentasjon av utførte arbeider.
Fliser på vegg og malt tak.
Flislagt gulv.
Gulvet er utført med påført smøremembran med sikkerhetsremse i overgangen mellom vegg og gulv, samt selvklebende slukmansjett tilknyttet sluk. Løsningen er i henhold til vanlig utførelsespraksis for moderne våtrom. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Våtrommet er innredet med dusjnisje med glassdører, vegghengt toalett, skuffeseksjon med frittstående servant samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.
Det er ikke utført hulltaking i våtrommet. Bakgrunnen for dette er at boligen er oppført i 2024 og dermed har lav alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister, igangsettingstillatelse og ferdigattest. Videre er entreprenørens garanti- og reklamasjonsansvar fortsatt gjeldende. På bakgrunn av våtrommets alder, tilgjengelig dokumentasjon og gjenværende garantitid er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking som del av denne tilstandsundersøkelsen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Etasje 1 › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositttstein. Integrerte hvitevarer består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, induksjonstopp og stekeovn. Videre er kjøkkenet utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredning og utstyr fremstår som tidsmessig og er i samsvar med vanlig standard for boligens alder. Kjøkkenet holder gjennomgående høy standard og fremstår som tidsmessig i forhold til boligens alder.
induksjonstopp med integrert ventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje Hybel › Stue/kjøkken
Hybelen har kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › Etasje 1 › Toalettrom
Flislagt toalett, vegg og gulv.
Servantinnredning med frittstående servant og vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.

Toalettrom › Etasje 2 › Toalettrom
Flislagt toalett, vegg og gulv.
Servantinnredning med frittstående servant og vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap er lokalisert i vegg i vaskerom, teknisk rom og soverom i 2 etg.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i våtrom.
Stoppekran og vannmåler på teknisk rom.
Avløpsinstallasjonene er utført med plastrør. Kun synlige avløpsrør i kjøkkenskapet var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Øvrige avløpsføringer er skjult i vegg- og konstruksjonsoppbygning og er derfor ikke visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre avvik på synlige deler av anlegget ved befaringen.
Stakeluke er observert i luke i trappegang i u-etg. Luken var låst så det var ikke mulig for inspeksjon.
Balansert ventilasjon i boligen.
NIBE Luft til vann.
Det er 300 liter varmtvannsberder til hovedhuset samt det er 120 liter til hybel, begge er plassert i teknisk rom.
Det er i tillegg til varmtvannstanke også 180 liter i Varmepumpen
Det er vannboren varme i hele huset for uten hobbyrom og kino.
El skap for hovedhuset er plassert i teknisk rom. El-skap til bilader, garasjeheis, varmepumpe samt industri stikkontakter i garasje og kjeller. Seriemåler for hybel sitter også i dette skapet.
Eget el-skap til hybel i bod i hybel.
Samsvarserklæringer og kursfortegnelse i skap og boligmappa.
Det er installert garasjeheis i bygget. Takstmannen har ikke foretatt funksjonskontroll eller nærmere vurdering av anlegget, og har heller ikke kjennskap til drift, vedlikehold eller eventuell kontrollhistorikk. Vurderingen omfatter derfor ikke garasjeheisens tekniske tilstand eller funksjon. Eventuell dokumentasjon, servicehistorikk og lovpålagte kontroller bør innhentes fra eier eller leverandør.

Det er etablert kinorom med fastmonterte sitteplasser for inntil 12 personer. Takstmannen har ikke foretatt funksjonskontroll av det tekniske utstyret og har ikke kjennskap til anleggets bruk, kapasitet eller vedlikeholdshistorikk. Vurderingen omfatter derfor ikke kinoanleggets tekniske funksjon. Nærmere informasjon om utstyr og installasjoner kan innhentes fra eier.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra byggeår 2024. Det er registrert grunnmursplate (knasteplast) med topplist langs synlige deler av grunnmuren. Ut fra alder og observert utførelse vurderes dreneringsløsningen å være i tråd med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjoner på svikt i dreneringssystemet ved befaringstidspunktet.
Bygningen er fundamentert med grunnmur av betong. Konstruksjonen er i tråd med vanlig byggeskikk for oppføringstidspunktet og fremstår med normal utførelse for bygningstypen og alderen. Det ble ikke registrert forhold ved de synlige delene av grunnmuren som tilsier unormal belastning eller skader på befaringstidspunktet.
Det er oppført forstøtningsmurer av steinblokker på eiendommen. Konstruksjonen fremstår som solid utført og er etablert for terrengopptak og sikring av høydeforskjeller på tomten. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, utrasing eller andre forhold som indikerer svekket funksjon ved befaringstidspunktet.
Terrenget på oversiden av boligen består i hovedsak av støpt dekke over deler av underetasjen, samt enkelte plenarealer. Langs siden av boligen er terrenget skrånende. Terrengutformingen fremstår som tilpasset tomtens høydeforskjeller og bidrar til hensiktsmessig disponering av utearealene. Det ble ikke registrert forhold ved terrenget som ga grunnlag for særskilte bemerkninger på befaringstidspunktet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

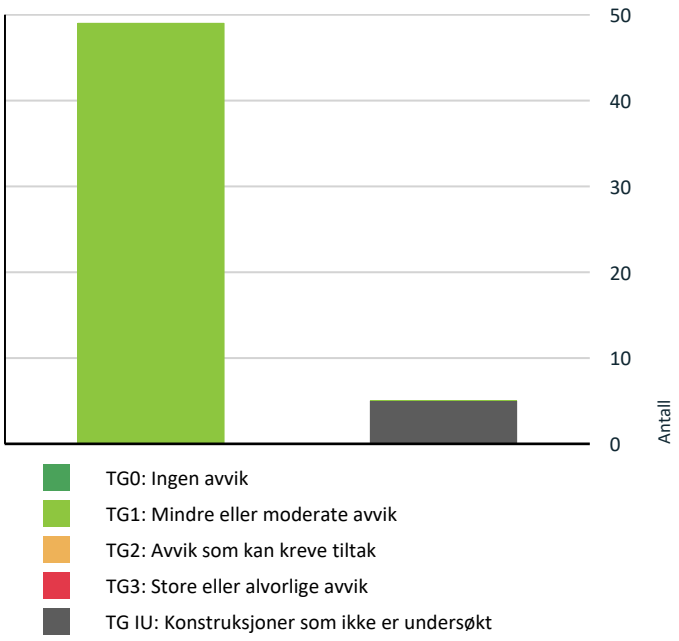
Opplysninger fra kommunen viser at det foreligger godkjente tegninger for boligen. Det er imidlertid registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av eiendommen.
Kjellerarealer som på godkjente tegninger er angitt som uinnredet kjeller, er i dag innredet og benyttes som hobbyrom og kino-/TV-rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
Takstmann er ikke kjent med om dette er søknadspliktig.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2024

Standard
Enebolig oppført i 2024. Boligen fremstår med gjennomgående meget god standard og høy materialkvalitet. Det er benyttet moderne og eksklusive materialer, innredninger og tekniske løsninger. Utførelse, overflater og utstyr bærer preg av et kvalitetsmessig godt gjennomført byggeprosjekt og vurderes å være i samsvar med boligens alder og standardnivå.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak tekket med membranfolie. Taket ble ikke besiktiget ved befaring grunnet HMS-messige forhold og manglende sikker adkomst. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold fra bakkenivå samt tilgjengelige opplysninger.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taket er utstyrt med innvendig avrenningsløsning hvor taksluk leder vann gjennom bygningskonstruksjonen og videre til terreng/drenerende system. Fra takterrassen er det etablert synlige nedløp. Nedløpene er utført med plastbelagte rør og avsluttes med utkast som leder overvann bort fra konstruksjonen.
Løsningen fremstår som en vanlig utførelse for denne typen takkonstruksjon. Normal kontroll og vedlikehold av sluk, nedløp og utkast fra tak og terrasse er i varetatt for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for tilstopping og vannansamlinger på tak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med støpte betongvegger i deler av underetasjen. Øvrige yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjoner og utvendig kledd med stående panel, samt noe liggende panel. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller skader på de deler av fasadene som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør i trekonstruksjon med mindre glassfelt. Det er også balkongdører med glassfelt som gir godt lysinnslipp og adkomst til uteareale og terrasser. Dørene ble visuelt kontrollert på befaringstidspunktet og fremsto med normal alder- og brukstilpasset slitasje.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra 2. etasje er det utgang til stor takterrasse oppført over garasjen. Terrassen er utført med trekonstruksjon hvor undergulvet er tekket med membranfolie. Over membranen er det etablert tilfarere i tre med terrassebord som overflate.
Terrassen er sikret med tett rekkverk i trekonstruksjon.
Membran og underliggende konstruksjoner er i hovedsak skjult av terrassegulvet og er derfor ikke fullt ut tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringstidspunktet. Eventuelle forhold vedrørende membranens tilstand kan derfor ikke vurderes uten nærmere undersøkelser.

INNVENDIG

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke og trebjelkelag. Det ble ikke registrert merkbare nedbøyninger eller nivåforskjeller ved kontroll på befaringstidspunktet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført med radonsperre mot grunnen. Det er derfor redusert risiko for forhøyede radonkonsentrasjoner i inneluften. Det foreligger ingen opplysninger om utført radonmåling.



Eiendommen ligger i område med moderat til lav radon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Innerbygget peis i stue. Det er vedlagt FDV i boligmappa.
Stålpipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Store deler av underetasjen ligger under terreng og har synlige betongvegger. Det ble utført fuktmålinger på eksponerte veggflater i hobbyrom og kinorom. I langvegg i hobbyrom ble det registrert noe forhøyede fuktverdier nederst på veggen. På grunn av bygningens relativt lave alder kan restfukt fra byggeperioden være en medvirkende årsak. Eier opplyser også at det over tid har vært lagret ved inntil og direkte mot aktuell vegg, noe som kan ha påvirket måleresultatene. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader på befaringstidspunktet. Det er viktig med god utluftning.



Kort vegg mot kinorom.



Her ble målingene tatt på langvegg der eier opplyser at det var stablet ved.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i eik med tett trinn og glassrekkverk.
Downlights i vegg lengs trappevange.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2024 og omfattes av byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger sjekklister, kontrollerklæring samt ferdigattest for boligen. Fremlagt dokumentasjon indikerer at tiltaket er prosjektert og utført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Dette vurderes som positivt med hensyn til kvalitetssikring og dokumentasjon av utførte arbeider.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er utført med påført smøremembran med sikkerhetsremse i overgangen mellom vegg og gulv, samt selvklebende slukmansjett tilknyttet rennesluk. Løsningen er i henhold til vanlig utførelsespraksis for moderne våtrom. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skuffeseksjon med frittstående servanter. Dusjnisje med glassdører og vegghengt toalett.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i våtrommet. Bakgrunnen for dette er at boligen er oppført i 2024 og dermed har lav alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister, igangsettingstillatelse og ferdigattest. Videre er entreprenørens garanti- og reklamasjonsansvar fortsatt gjeldende. På bakgrunn av våtrommets alder, tilgjengelig dokumentasjon og gjenværende garantitid er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking som del av denne tilstandsundersøkelsen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2024 og omfattes av byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger sjekklister, kontrollerklæring samt ferdigattest for boligen. Fremlagt dokumentasjon indikerer at tiltaket er prosjektert og utført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Dette vurderes som positivt med hensyn til kvalitetssikring og dokumentasjon av utførte arbeider.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger med sokkelflis. Malt himling

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er utført med påført smøremembran med sikkerhetsremse i overgangen mellom vegg og gulv, samt selvklebende slukmansjett tilknyttet sluk. Løsningen er i henhold til vanlig utførelsespraksis for moderne våtrom. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskekum

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i våtrommet. Bakgrunnen for dette er at boligen er oppført i 2024 og dermed har lav alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister, igangsettingstillatelse og ferdigattest. Videre er entreprenørens garanti- og reklamasjonsansvar fortsatt gjeldende. På bakgrunn av våtrommets alder, tilgjengelig dokumentasjon og gjenværende garantitid er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking som del av denne tilstandsundersøkelsen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2024 og omfattes av byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger sjekklister, kontrollerklæring samt ferdigattest for boligen. Fremlagt dokumentasjon indikerer at tiltaket er prosjektert og utført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Dette vurderes som positivt med hensyn til kvalitetssikring og dokumentasjon av utførte arbeider.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er utført med påført smøremembran med sikkerhetsremse i overgangen mellom vegg og gulv, samt selvklebende slukmansjett tilknyttet sluk. Løsningen er i henhold til vanlig utførelsespraksis for moderne våtrom. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne med glassdører, frittstående badekar, skuffeseksjon med frittstående servant og vegghengt toalett.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i våtrommet. Bakgrunnen for dette er at boligen er oppført i 2024 og dermed har lav alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister, igangsettingstillatelse og ferdigattest. Videre er entreprenørens garanti- og reklamasjonsansvar fortsatt gjeldende. På bakgrunn av våtrommets alder, tilgjengelig dokumentasjon og gjenværende garantitid er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking som del av denne tilstandsundersøkelsen.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2024 og omfattes av byggteknisk forskrift (TEK17). Det foreligger sjekklister, kontrollerklæring samt ferdigattest for boligen. Fremlagt dokumentasjon indikerer at tiltaket er prosjektert og utført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Dette vurderes som positivt med hensyn til kvalitetssikring og dokumentasjon av utførte arbeider.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tak.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er utført med påført smøremembran med sikkerhetsremse i overgangen mellom vegg og gulv, samt selvklebende slukmansjett tilknyttet sluk. Løsningen er i henhold til vanlig utførelsespraksis for moderne våtrom. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med dusjnisje med glassdører, vegghengt toalett, skuffeseksjon med frittstående servant samt opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i våtrommet. Bakgrunnen for dette er at boligen er oppført i 2024 og dermed har lav alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, sjekklister, igangsettingstillatelse og ferdigattest. Videre er entreprenørens garanti- og reklamasjonsansvar fortsatt gjeldende. På bakgrunn av våtrommets alder, tilgjengelig dokumentasjon og gjenværende garantitid er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking som del av denne tilstandsundersøkelsen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositttstein. Integrerte hvitevarer består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, induksjonstopp og stekeovn. Videre er kjøkkenet utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredning og utstyr fremstår som tidsmessig og er i samsvar med vanlig standard for boligens alder. Kjøkkenet holder gjennomgående høy standard og fremstår som tidsmessig i forhold til boligens alder.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

induksjonstopp med integrert ventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelen har kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalett, vegg og gulv.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantinnredning med frittstående servant og vegghengt toalett.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalett, vegg og gulv.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantinnredning med frittstående servant og vegghengt toalett.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft mellom terskel og dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap er lokalisert i vegg i vaskerom, teknisk rom og soverom i 2 etg.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i våtrom.
Stoppekran og vannmåler på teknisk rom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene er utført med plastrør. Kun synlige avløpsrør i kjøkkenskapet var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Øvrige avløpsføringer er skjult i vegg- og konstruksjonsoppbygning og er derfor ikke visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre avvik på synlige deler av anlegget ved befaringen.
Stakeluke er observert i luke i trappegang i u-etg. Luken var låst så det var ikke mulig for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

NIBE Luft til vann.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 300 liter varmtvannsberder til hovedhuset samt det er 120 liter til hybel, begge er plassert i teknisk rom.
Det er i tillegg til varmtvannstanke også 180 liter i Varmepumpen

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannboren varme i hele huset for uten hobbyrom og kino.



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El skap for hovedhuset er plassert i teknisk rom. El-skap til bilader, garasjeheis, varmepumpe samt industri stikkontakter i garasje og kjeller.
Seriemåler for hybel sitter også i dette skapet.
Eget el-skap til hybel i bod i hybel.
Samsvarserklæringer og kursfortegnelse i skap og boligmappa.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert garasjeheis i bygget. Takstmannen har ikke foretatt funksjonskontroll eller nærmere vurdering av anlegget, og har heller ikke kjennskap til drift, vedlikehold eller eventuell kontrollhistorikk. Vurderingen omfatter derfor ikke garasjeheisens tekniske tilstand eller funksjon. Eventuell dokumentasjon, servicehistorikk og lovpålagte kontroller bør innhentes fra eier eller leverandør.

Det er etablert kinorom med fastmonterte sitteplasser for inntil 12 personer. Takstmannen har ikke foretatt funksjonskontroll av det tekniske utstyret og har ikke kjennskap til anleggets bruk, kapasitet eller vedlikeholdshistorikk. Vurderingen omfatter derfor ikke kinoanleggets tekniske funksjon. Nærmere informasjon om utstyr og installasjoner kan innhentes fra eier.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår 2024. Det er registrert grunnmursplate (knasteplast) med topplist langs synlige deler av grunnmuren. Ut fra alder og observert utførelse vurderes dreneringsløsningen å være i tråd med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjoner på svikt i dreneringssystemet ved befaringstidspunktet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur av betong. Konstruksjonen er i tråd med vanlig byggeskikk for oppføringstidspunktet og fremstår med normal utførelse for bygningstypen og alderen. Det ble ikke registrert forhold ved de synlige delene av grunnmuren som tilsier unormal belastning eller skader på befaringstidspunktet.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført forstøtningsmurer av steinblokker på eiendommen. Konstruksjonen fremstår som solid utført og er etablert for terrengopptak og sikring av høydeforskjeller på tomten. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, utrasing eller andre forhold som indikerer svekket funksjon ved befaringstidspunktet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på oversiden av boligen består i hovedsak av støpt dekke over deler av underetasjen, samt enkelte plenarealer. Langs siden av boligen er terrenget skrånende. Terrengutformingen fremstår som tilpasset tomtens høydeforskjeller og bidrar til hensiktsmessig disponering av utearealene. Det ble ikke registrert forhold ved terrenget som ga grunnlag for særskilte bemerkninger på befaringstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført som en integrert forlengelse av boligen. Gulvet er utført som støpt betongdekke, og garasjen er utstyrt med bilheis.
Takstmannen har ikke foretatt funksjonskontroll eller nærmere vurdering av bilheisen.
Vurderingen omfatter derfor ikke heisens tekniske tilstand eller funksjon. Eventuell dokumentasjon og servicehistorikk bør innhentes fra eier.
el-bil lader.
Elektrisk port.

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

Hønsveien 134, 1384 ASKER
Gnr 2 - Bnr 549
3203 ASKER

Geir Pedersen
Barlindveien 20
3440 RØYKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

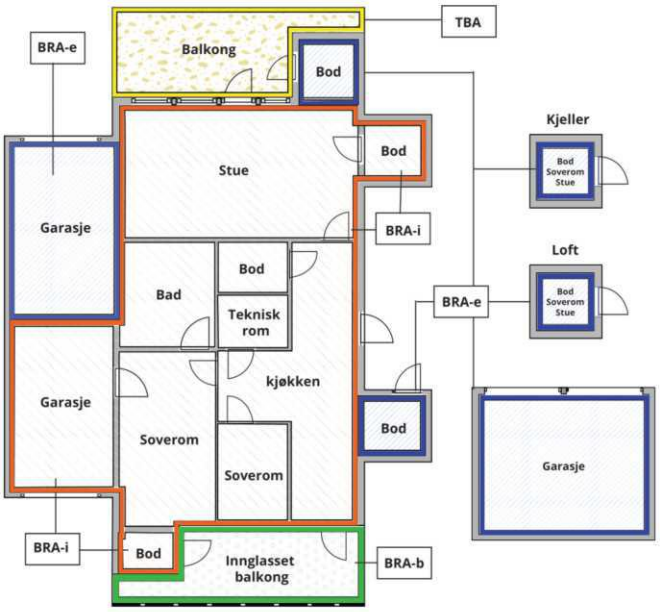
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	71			71	82
Etasje 2	72			72	
Underetasje	190			190	
Underetasje Hybel	40			40	
SUM	**373**				**82**
SUM BRA	**373**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang, garderobe, toalettrom, stue/kjøkken		
Etasje 2	Trapperom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Trapperom, teknisk rom, vaskerom, bad, soverom, stue, garderobe / vinrom, garasje, hobbyrom, kino		
Underetasje Hybel	Gang, stue/kjøkken, bad, bod		

Kommentar

Arealet ved bilheisen i underetasjen er medregnet i BRA-i, da arealet har intern adkomst fra boligen og vurderes som måleverdig bruksareal. Garasjeareal med adkomst kun fra utsiden av bygningen er medregnet som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opplysninger fra kommunen viser at det foreligger godkjente tegninger for boligen. Det er imidlertid registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av eiendommen.
Kjellerarealer som på godkjente tegninger er angitt som uinnredet kjeller, er i dag innredet og benyttes som hobbyrom og kino -/TV-rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
Takstmann er ikke kjent med om dette er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen ferdigstilt 2026

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
Underetasje					
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget oppført i 2024.

Geir Pedersen
Barlindveien 20
3440 RØYKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Nils Peter Mikael Adler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	2	549		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hønsveien 134

Hjemmelshaver
Adler Nils Peter Mikael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til Asker sentrum med sitt blomstrende miljø som tilbyr et rikt utvalg av forretninger, servicetilbud, kino, kulturhus, idrettsanlegg, spisesteder og offentlig kommunikasjon som buss, tog og flytog.
Nærhet til Vestmarka med flere lysløyper, badevann og flotte tur-og helårs rekreajsonsmuligheter. Gangavstand til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt over Oslofjorden og Nesoddlandet.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Eiendommen har adkomst via elektrisk port. Ved inngangspartiet er det opparbeidet et stort areal med støpt dekke som gir god adkomst og oppstillingsmuligheter. Tomten er pent opparbeidet med gressplener, hekker, blomsterkasser og beplantning.
Terrengoppbyggingen består blant annet av trapper og forstøtningsmurer utført med steinblokker. På boligens nedside er det etablert en treplatting som fungerer som uteoppholdsareal. Over garasjen er det oppført en romslig takterrasse med direkte utgang fra boligens 2. etasje, som gir gode sol- og utsyn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
ferdigattest	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring og sjekklister våtrom	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	19.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260194
Addresse	Hønsveien 134		
Postnr.	1384	Sted	ASKER
Selgers navn	Nils Peter Mikael Adler		

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?

Jeg er byggherre

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Winterbergh

Polise/avtalenr.:

1002076

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ 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

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

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

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

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

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

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?

Bygget kino i kjeller (gjort av byggherre)

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset har en hybel, denne har ikke vart utleid.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel er godkjennt til varig opphold

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Solceller på taket

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 02.09.2026

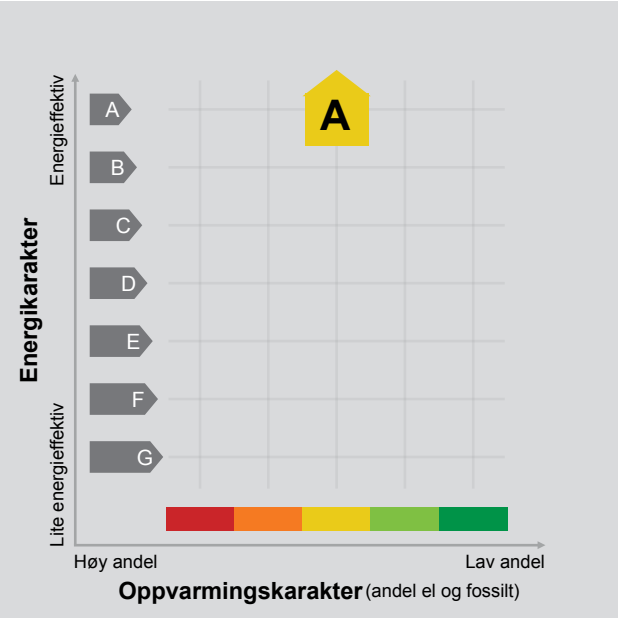
Signert av *Nils Peter Mikael Adler*

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Hønsveien 134
Postnummer	1384
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	549
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300832166
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f62052aa-69fc-4405-81a7-9392f6a6ea48
Dato	11.12.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	294.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hønsveien 134
Postnummer: 1384
Sted: ASKER
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 11.12.2023 11:48:29
Energimerkenummer: f62052aa-69fc-4405-81a7-9392f6a6ea48

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 549
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300832166

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Asker kommune

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/4858-38	2/549/0/6	11.01.2024

Delegasjonssak 46/24

2/549/0/6 Hønsveien 134 - Ferdigattest nybygg enebolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.12.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Malvin Bjorøy
Leder byggesak

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Crux Arkitektur AS

Kopi til
M3 Boliger AS

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	BDEVOLD S20/4858	GBNR 2/549 L14377/22	23.05.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/4858

Delegasjonssak: 22/1018

2/549 Tillatelse til tiltak for endringer i underetasje - nybygg enebolig og garasjer, Hus A11 Hønsveien 134 Landås Vest felt L1
Tiltakshaver: M3 Boliger AS

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak for ovennevnte arbeider, mottatt 16.02.2022 og 28.02.2022. Det vises til telefonsamtale 16.02.2022 og kommunens brev 02.03.2022. Revidert dokumentasjon er mottatt 16.03.2022 og 01.04.2022. Det vises til telefonsamtale 19.05.2022 og revidert dokumentasjon 19.05.2022.

Saken var komplett til behandling 19.05.2022.

Søknaden om endringer godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Tiltaket må forholde seg til breddeutvidelse og etablering av fortau i Hønsveien.

Det vises til erklæringer om ansvarsretter, og gjennomføringsplan datert 11.02.2022, jfr. plan- og bygningsloven § 23-1.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter endringer i underetasje i enebolig, hus 11.
Nybygg enebolig på tomta er godkjent i rammetillatelse av 14.10.2020, og igangsettingstillatelse er gitt 31.03.2022.

Underetasje er planlagt utvidet med 102 m2 bruksareal for parkering og garasje. Utvidelsen vil medføre et totalt areal for underetasje på 224 m2, inkludert boligarealene på 112 m2 bruksareal.

Arealene ligger under terreng, og innenfor regulerte byggegrenser på tomta, og 4,1 m fra eiendomsgrense mot nord.

Utvidelsen er planlagt benyttet til garasje, og med adkomst via bilheis fra terrengnivå. Bilheis installeres i garasje med tidligere godkjent plassering.

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA (utvidelsen)	0 m2
BRA U. etasje (totalt BRA)	102 m2 (totalt BRA 224 m2)

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3.
Det er mottatt merknader.

Det er mottatt merknader fra naboene mot nordvest, Sameiet Hønsveien 131, som også tidligere har protestert mot oppføring av denne boligen, og påpeker høyde, mener den blir ruvende og lite terrengtilpasset, og de kan ikke godta at volumet for boligen økes ytterligere, selv om utbyggingen skjer under bakken. De påpeker at garasjeanlegget betyr økt trafikkmengde i en allerede sterkt belastet Hønsvei, og at et garasjeanlegg i et tett boligområde ikke kan være miljømessig riktig.

Tilsvar fra ansvarlig søker
Ansvarlig søker henviser til at bygningen ikke har endret høyde, ved den omsøkte endringen, og at bygg A11 forholder seg til byggegrensen og maks kotehøyde angitt i reguleringsplanen, og viser til at den faktiske gesimshøyden for hus A11 ligger på k+136,5 moh.

Søker henviser til at garasjeanlegget skal benyttes av eiendommens beboere, og siden det samme antall personer skal kjøre bilene i anlegget blir det ikke økt trafikk. Søker påpeker at parkeringssituasjonen i nabolaget bedres i og med at husets biler ikke parkerer på terrenget, men er skjult under bakken. Søker mener det ikke vil medføre en miljømessig forverring ved å disponere ekstra garasjearealer.

Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektøren vil i denne saken påpeke at endringene og utvidelse av underetasje ligger under terreng, og vil ikke påvirke omgivelsene hverken ved høyder eller volum. Eneboligen er i seg selv omsøkt og godkjent i henhold til illustrasjoner i reguleringsplanen med hensyn til høyder og volum.

Etter kommunedirektørens klare oppfatning vil de omsøkte endringene for garasjeanlegg under terreng ikke påvirke Boligsameiet i Hønsveien 131.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften § 8-1

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 20/4858. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrberegning. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avd. leder byggesak - nord

Berit Devold Tysseland
Byggesaksbehandler - nord

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Crux Arkitektur AS, Tromsøgata 5B, 0565 OSLO

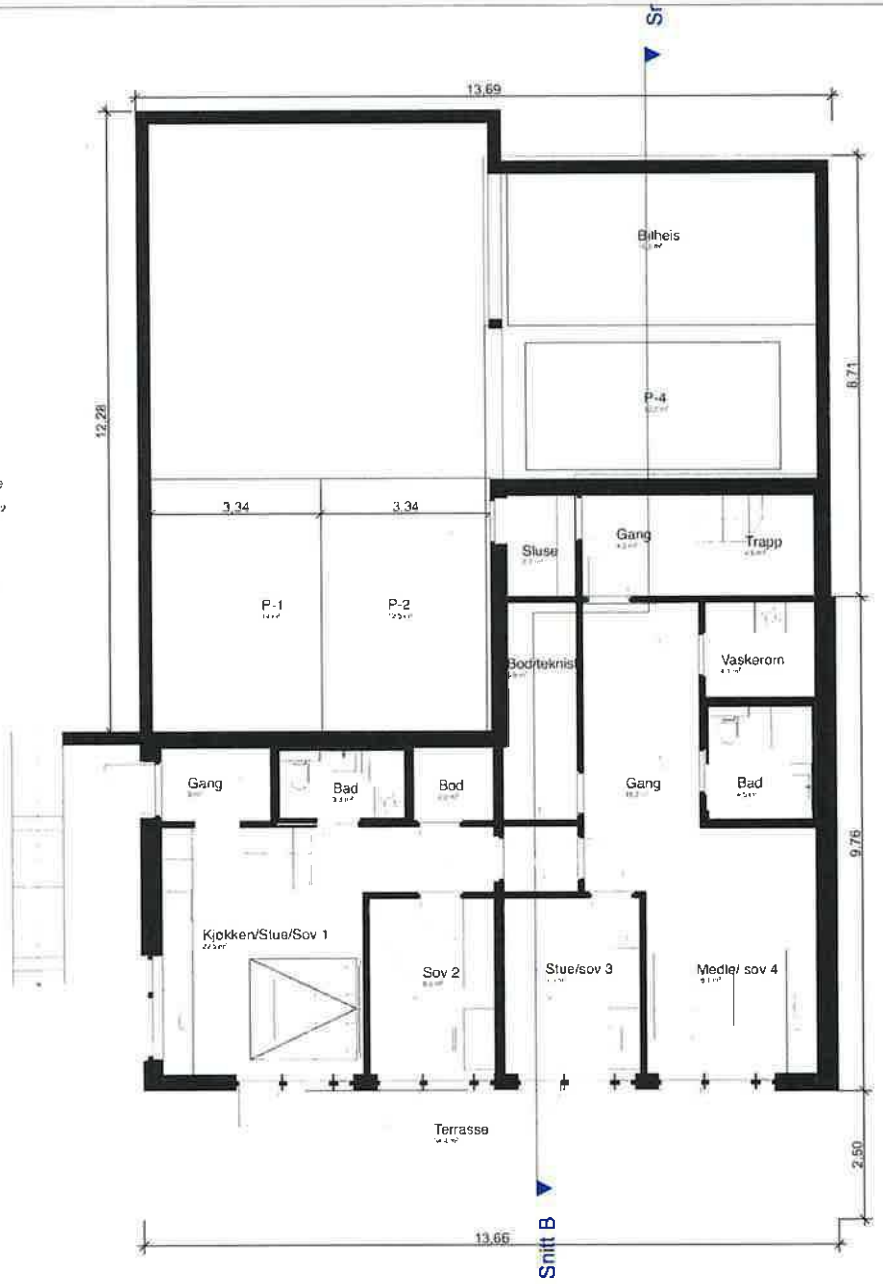
Kopi til:
M3 Boliger AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO
Sameiet Hønsveien 131, Hønsveien 131, 1384 ASKER

Vedlegg.

U.Etasje
BRA totalt
237,5 m²

U.Etasje BRA bolig	U.Etasje P-rom
112,3 m²	102.6 m²

Hoveddel BRA	Hybel BRA
69,9 m²	42,5 m²



Rev.	Dato	Kontrollpunkter	Sign.	Kontroll
4	04.03.2022	Ettersending	MBN	ML
2	14.01.2022	Endringssøknad	MBN	ML
1	12.06.2020	Rammesøknad	AGH	FB

CRUX

CRUX ARKITEKTUR AS
TROMSØGATA 9B/ N-0366 OSLO
+47 922 08 494 / +47 402 15 961
post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no

Prosjektnavn:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:	Tegn. nr.:
Landåsjordet felt	2/549	0376	A11, Plan U1	A11-U1-A-20-01

Byggherre:	Tegningsstatus:	Dato:	Mål v/A3:	Arkv.:	Tegn.:	Kontroll:	Rev.
M3 Boliger AS	Endringssøknad	08.03.22	1:100	ML	MBN	ML	4

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 549, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Hønsveien 134, gatenr 1086	**Grunnkrets:**	901	Asker terrasse
(fra bruksenhet)	1384 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	17.01.2022	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/6
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 651,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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	3203/2/549	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/2/549/0/1	0,0
			Mottaker	3203/2/549/0/2	0,0
			Mottaker	3203/2/549/0/3	0,0
			Mottaker	3203/2/549/0/4	0,0
			Mottaker	3203/2/549/0/5	0,0
			Mottaker	3203/2/549/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.12.2021	Etablert/Endret	3203/2/549	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2021	Etablert/Endret	3203/2/549/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/549/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/549/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/549/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/549/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/2/549/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hønsveien 134	Bolig	424,9	Kjøkken	6	2	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	129,0	Rammetillatelse:	14.10.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	424,9	Igangset.till.:	31.03.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	12.01.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	424,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300832166			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		247,0		247,0			
H01	1	107,4		107,4			
H02		70,5		70,5			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



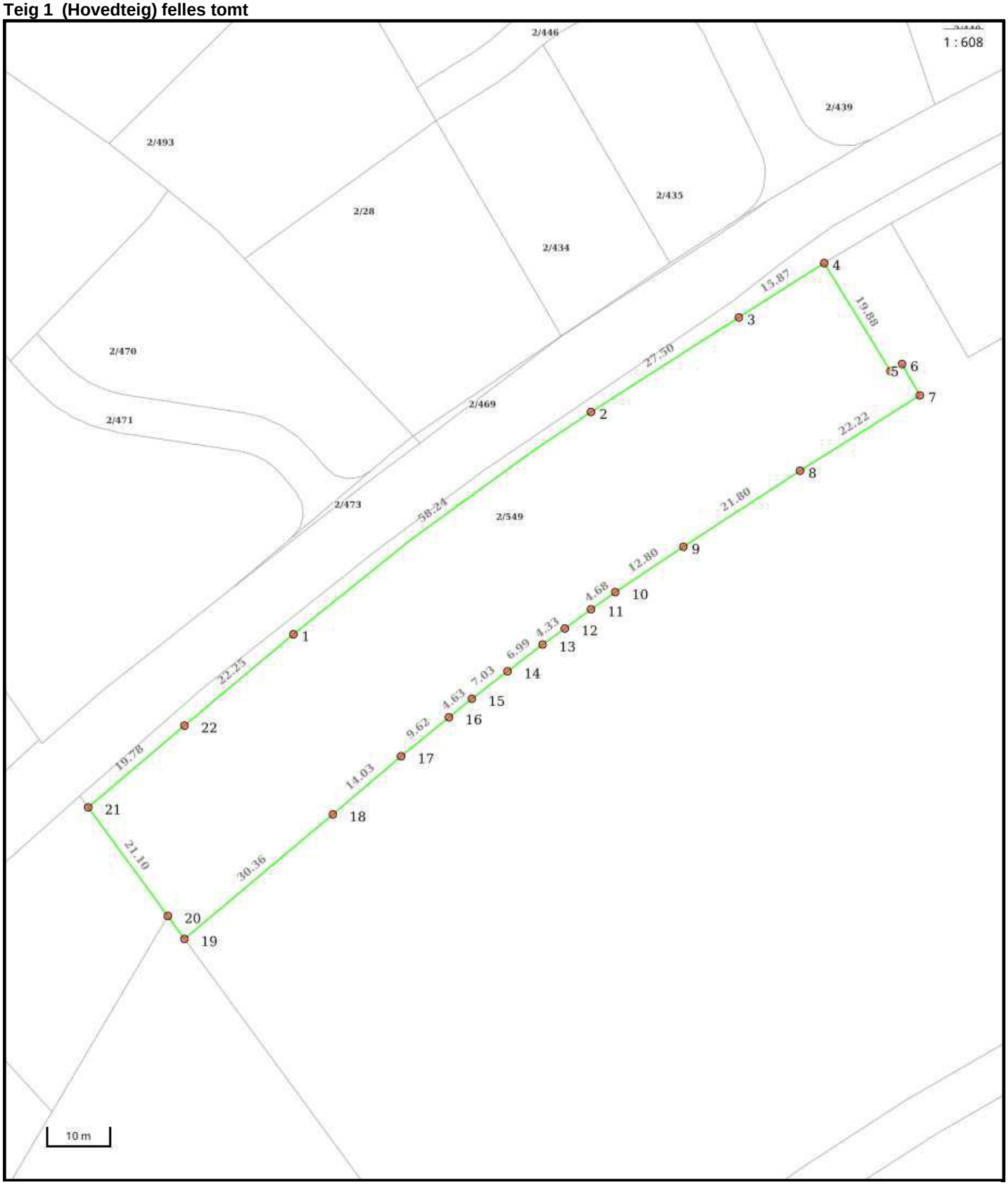
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 651,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 566,61	580 638,71	58,24m	Terrengmålt	10	480,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 605,45	580 682,07	27,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 622,35	580 703,77	15,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 632,02	580 716,35	19,88m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
5	6 634 616,13	580 728,29	2,08m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 617,33	580 729,99	5,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 634 612,75	580 733,20	22,22m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 634 599,25	580 715,55	21,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 585,83	580 698,37	12,80m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 634 577,74	580 688,45	4,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 574,72	580 684,88	5,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 571,43	580 681,09	4,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 568,57	580 677,84	6,99m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 634 563,88	580 672,66	7,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 559,08	580 667,52	4,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 555,88	580 664,17	9,62m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 634 549,13	580 657,31	14,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 634 539,17	580 647,43	30,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 634 517,63	580 626,04	4,42m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 634 520,94	580 623,11	21,10m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 634 536,75	580 609,13	19,78m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 634 550,86	580 622,99	22,25m	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.

Utskriftsdato: 18.08.2026

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.**	549	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Hønsveien 134, 1384 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 533,78 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	8 103,77 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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 20.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**2**	Bnr:	**549**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Hønsveien 134, 1384 ASKER**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
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.

0220 2016011
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. november 2018 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR HØN-LANDÅS, ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 15.10.2018, revidert 20.02.2019, 13.03.2019.
Plankart datert 15.10.2018

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt.....

§ 2 Formål og hensynssoner.....

§ 3 Delområder og feltinndeling.....

§ 4 Rekkefølgebestemmelser .....

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav.....

§ 6 Fellesbestemmelser.....

§ 7 Bebyggelse og anlegg.....

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....

§ 9 Grønnstruktur .....

§10 Hensynssoner.....

§11 Bestemmelsesområder.....

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utviklingen av et av Askers største utbyggingsområder, med umiddelbar nærhet til Asker sentrum. Det legges opp til en høy arealutnyttelse i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling i sentrumsområdene. Det skal sikres varierte og sammensatte boligområder, med urbane kvaliteter. Samtidig etterstrebes en tilpasning til naboskapets eksisterende småhusbebyggelse. Sentralt i området etableres et nærsenter med servicesenter, barneskole og barnehage. Området skal framstå som den sentrale møteplassen på Høn/Landås. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ambisiøse mål, basert på kommunens temaplan for energi, klima og miljø. Deler av nærsenteret utvikles som et forbildeområde, mens det etableres minst et forbildeprosjekt på Landås og i Fusdalskogen.
- en bærekraftig, grønn mobilitet, basert på gange, sykkel og kollektivtrafikk, og redusert behov for bilkjøring.
- en variert arkitektur, der estetikk, bomiljø og gode utearealer gis stor oppmerksomhet.
- en variert boligsammensetning som åpner for en bred befolkningssammensetning, basert på kommunens boligpolitiske strategi.
- et nærsenter som dekker befolkningens daglige behov for varer, service og tjenester.
- et barnehage- og barneskoletilbud med flerbrukshall og utvendige idrettsanlegg.
- blågrønne strukturer med en robust overvannshåndtering

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Undervisning (1162)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun/ gågate (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Avfallssug (2150)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med annet angitt formål – lekeplass (2900)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)
- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)

2.4 Hensynssoner (pbl §12-6)
- Flomfare (H320)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Hensynssone tunnel (H190)

2.5 Bestemmelsesområde (pbl §12-7)
- Utforming
- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- Anlegg- og riggområde

§ 3 Delområder og feltinndeling

Områder for bebyggelse og anlegg består av 3 delområder: L (Landås), H (Høn) og F (Fusdalskogen). Områdene er inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet.

<u>Landås</u>	
Felt L1 og L7-L8	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt L2-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 1 og Lek 2	Felles lekeplasser
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt kildesortering)
<u>Høn</u>	
Felt H1	Undervisning og idrett
Felt H2	Barnehage
Felt H3-H4	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt H5-H8	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt H9-H10	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt ST1	Torg

Fusdalskogen	
Felt F1-F2	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt F3-F4	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt ST2	Torg
Felt K1	Terminal for stasjonært avfallssug/lekeplass

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, grønnstruktur, hensynssoner og bestemmelsesområder.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Utbyggingsrekkefølge

Felt som ikke krever detaljreguleringsplan jfr. 5.2.2 kan bygges først. Dette betyr at etappe 1 blir Landås vest med felt L2 før felt L1. Felt H9b (Høn gård) kan først bygges ut når Lerkeringen (SV2) og nødvendig støyskjerming langs E18 er etablert.

Videre utbygging skal skje i etapper, med start på Landås (L3-L6). Utbyggingsrekkefølgen for boligområdene etter dette er ikke fastsatt. Utbyggingstidspunkt for skole og barnehage (H1 og H2) avklares av kommunen basert på kapasitetsbehov.

Ingen utbygging i områdene L2, L3, L4, L5 og L6 kan skje før kulvert under jernbane og anleggsvei over Hønsjordet er etablert. Anleggsveien skal etableres i trase for SGS1. For etablering av kulvert under jernbanen tillates anleggstrafikk fra krysset Hønsveien/ Haugboveien. Denne anleggstrafikken skal tas inn via Haugboveien.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A og H320_B, jfr. § 10.1.1.
- Tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på felles gatetun, torg, gang-/sykkelveier, turveier og stier mm. som skal være allment tilgjengelige innenfor det aktuelle byggefelt, jfr. § 6.1
- Nødvendige støytiltak utenfor omsøkt område, jfr. § 6.6
- Dokumentasjonskrav i henhold til § 5.4 skal være tilfredsstilt

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Tilstrekkelig barneskolekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilknytning til stasjonært avfallssug med terminal på felt K1.
- Tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet.
- Nødvendige arealer for deponering av overskuddsmasser innenfor planområdet.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket reisemiddelfordeling.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:

- Turveier og stier gjennom/ut av de respektive felt.
- Lekeplasser og uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan.
- Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt, grøntområder og veianlegg. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A og H320_B, jfr. § 10.1.1. Deler av etablering kan være midlertidig.
- Tilknytning til stasjonært avfallssug med terminal på felt K1.
- Nødvendige støyskjermingstiltak.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket reisemiddelfordeling, jfr. § 5.4.1 og overordnet mobilitetsplan, datert 26.02.2018

4.2.1 Rekkefølgekrav knyttet til Kulturminner, bestemmelsesområde (#3, #4, #1 og #6)

I planområdet er det registrert automatisk fredete bosetningsspor – id121497, id121503, id121524 og id121599, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4, #1 og #6 i plankartet.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før øvrige tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes

- Før tiltak iht. til planen innenfor delområde Landås (nord for jernbanen), skal det utføres arkeologiske utgravninger av de automatisk fredete bosetningssporene - id 121497, id 121503 og id 121524, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4 og #1i plankartet.

- Det tillates midlertidig tildekking av det automatisk fredete kulturminnet id 121599, markert som bestemmelsesområde # 6 i plankartet, for etablering av kulvert, herunder midlertidig anleggsvei i fremtidig SGS1 og riggområde, rett sør for jernbanen. Det forutsettes at id 121599, bestemmelsesområde # 6, sikres mot skader ved at matjorden blir liggende og dekkes til med fiberduk, og at det kultes opp med et bærelag i traseen. Sikring og tildekking skal godkjennes av Kulturminnevernseksjonen i Akershus fylkeskommune

- Utover midlertidig tildekking i perioden for etablering av kulvert, skal det utføres arkeologisk utgravning av id 121599, markert som bestemmelsesområde # 6, før tiltak iht. til reguleringsplanen innenfor delområde Høn (sør for jernbanen) kan iverksettes.

4.3 Rekkefølgekrav som gjelder for de enkelte byggefelt
Rekkefølgekravene er utarbeidet på bakgrunn av vist utbyggingsrekkefølge jf. §. 4.1. Ved en annen utbyggingsrekkefølge skal rekkefølgekravene for de enkelte byggefelt vurderes på nytt i samarbeid med Plan- og bygningsavdelingen.

4.3.1 Rekkefølgekrav for felt L2
Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:
- Kulvert under jernbanen.
- Midlertidig anleggsvei i trase for fremtidig gang-/sykkelvei, SGS1. Anleggsveien skal anlegges på en kulvert som sikrer gjennomføring av bekken.
- Midlertidig fortau langs Askerveien (SV1), frem til Vipeveien

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være sikret (godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn):
- Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges på areal avsatt til grøntrabatt)
- Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun, SV3, SGT3 og BRE1.
- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5
- Gang-/sykkelvei over Landås vest, SGS4
- Felles lekeplass Lek1 og felles gatetun SGT1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Kulvert under jernbanen
- Midlertidig anleggsvei i trase for fremtidig gang-/sykkelvei, SGS1. Anleggsveien skal anlegges på en kulvert som sikrer gjennomføring av bekken.

Midlertidig fortau langs Askerveien (SV1), frem til Vipeveien
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun (SV3, SGT3 og BRE1). For feltene L2 og L3 kan det utføres en midlertidig opparbeiding av SGT3 i påvente av detaljregulering for L4-L6.
- Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges areal avsatt til grøntrabatt)
- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5
- Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggene B5 og C4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Felles gatetun SGT1 opp til Hønsveien, gangforbindelse med kombinasjon av trapp og rampe. Rampe skal ha maksimal stigning 1:7.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn (bygg B8 og C6) i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Permanent kjørevei med fortau over Høn, SV2
- Permanent gang-/sykkelvei over Høn, SGS1
- Gang-/sykkelvei over Landås vest, SGS4
- Felles lekeplass Lek1

4.3.2 Rekkefølgekrav for Felt L1
Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger i felt L1 skal følgende være sikret (godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn):
- Fortau og nødvendige utbedringer langs Hønsveien fra Askerveien til Haugboveien, SV4. Fortauet må sikres en naturlig tilkopling til Askerveien.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i byggefelt L1 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Fortau og nødvendige utbedringer langs Hønsveien fra Askerveien til Haugboveien, SV4. Fortauet må sikres en naturlig tilkopling til Askerveien.

4.3.3 Rekkefølgekrav for felt F2, F3 og H6
Detaljregulering og utbygging av feltene F2, F3 og H6 kan ikke finne sted før detaljreguleringsplan for ny E18 er vedtatt.

4.3.4 Rekkefølgekrav for felt H1, H2, H3, H4, og H5
Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4 og H5 skal følgende være sikret med godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn:
- Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.
- Torg i nærsenteret ST1 (rekkefølgebestemmelsen begrenses til felt H1, H2, H3 og H4).

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4, og H5 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.
- Torg i nærsenteret ST1 (rekkefølgebestemmelsen begrenses til felt H1, H2, H3 og H4).

4.3.5 Rekkefølgekrav for felt F1, F2 F3 og F4
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt F1, F2, F3 og F4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Permanent opparbeiding av SV1 og SGS6, inklusiv grøntrabatt.

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav
I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal

gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht.§5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

5.2 Plankrav

5.2.1 Krav til detaljreguleringsplan

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i en detaljreguleringsplan. Dette kravet gjelder for samtlige deler av planområdet, unntatt de arealer som fremgår av §. 5.2.2.

Detaljreguleringsplan skal utføres i tråd med kommunens retningslinjer for planarbeid og øvrige krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen.

5.2.2 Områder som ikke omfattes av plankravet

Følgende felt er vurdert detaljert tilstrekkelig i områdeplanen og ytterligere detaljregulering kreves derfor ikke for:

- Felt L1
- Felt L2
- Felt SGT1 (felles gatetun) og Lek1 (felles lekeområde).
- Kjørevei SV1-SV8 og kulvert under jernbanen
- Gang og sykkelvei SGS1, SGS4, SGS5 og SGS6
- G1 og G2
- K1 – avfallsug/lekeplass
- Felt H9 - Høn gård

5.2.3 Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor området

Kommunen kan ved detaljregulering stille krav om helhetlig planlegging av flere byggefelt og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg. Dette gjelder også på tvers av delområder, slik at man sikrer gode sammenhenger i funksjoner, gang-/sykkelforbindelser, stiforbindelser, grøntstrukturer og fellesområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen. Det er spesielt aktuelt med helhetlig planlegging for følgende byggefelt:

- Felt L4, L5, L6, SGT3 (offentlig gatetun), SGT2 (felles gatetun) og Lek 2 (felles lekeplass)
- Felt H1, H2, H3, H4 og H5

5.3 Miljø

Deler av Høn nærsenter (felt H3, H4 og H5) skal utvikles som et forbildeområde med ekstra fokus på miljø, herunder materialbruk, energi og transport. Høn nærsenter skal også inneholde en minigjenvinningsstasjon.

Innenfor delområdene Landås (L) og Fusdalskogen (F) skal det etableres minst et forbildeprosjekt. Prosjektene skal utvikles med ekstra fokus på materialbruk, energi og transport.

Videre prosess og gjennomføring avklares gjennom utbyggingsavtalen.

5.4 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.4.1 Trafikkforhold og mobilitetsløsninger

I kommende detaljreguleringsplaner skal transportutredning og detaljert mobilitetsplan utarbeides som del av plandokumentene. Hensikten er å sikre at plangrep og reguleringsbestemmelser bidrar til flere syklister, fotgjengere og kollektivreisende fremfor økt personbiltransport.
Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet rundt Asker sentrum. Samlet transport fra både etablert og planlagt bebyggelse skal inngå, fordelt på alle transportmidler.

Overordnet mobilitetsplan for Høn Landås, datert 26.02.2018 skal legges til grunn for videre saksbehandling. I kommende detaljreguleringsplaner skal detaljert mobilitetsplan utarbeides som del av plandokumentene. Denne skal ta utgangspunkt i samlet transport fra planområdet, både eksisterende og planlagt bebyggelse, og beskrive tilrettelegging for bil- og sykkeldeling, samt andre nødvendige mobilitetstiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet og nullvekst i personbiltrafikken.

Mobilitetsplanen skal beskrive løsninger for fotgjengertrafikk, sykling, kollektivtransport og biltransport, og dokumentere følgende:
- Antall boenheter og beboere
- Samlet transport fra planområdet Høn Landås
- Fordeling av transport gjennom døgnet
- Fordeling av reguleringsplanens samlete transport fordelt på alle transportmidler
- Tiltak som sikrer attraktive og effektive løsninger for kollektivtransport, sykling og gange
- Tiltak som reduserer biltrafikk fra området

Basert på transportutredning og detaljert mobilitetsplan, skal reguleringsbestemmelser som reduserer biltransport, og sikrer økt gange, sykling og kollektivtransport, innlemmes i detaljreguleringsplanen.

5.4.2 Energiutredning
Det er utarbeidet en overordnet energiutredning, datert 19.09.2017, som synliggjør mulige energiløsninger for planområdet. Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til det enkelte delfeltet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.4.3 Grunnforhold
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

5.4.4 Forurenset grunn
TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

5.4.5 Støyutredning
Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 04.07.17. 2017 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

Det må vurderes om tilstrekkelig støyskjerming løses best utenfor området, med lokale tiltak eller en kombinasjon av disse.

5.4.6 Helhetlig plan og detaljert plan for teknisk infrastruktur
Det er utarbeidet en overordnet plan for teknisk infrastruktur, datert 23.01.2018.
Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted innenfor delfeltene før det er utarbeidet en detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak og tilknytning til overordnet infrastruktur. Den detaljerte planen for infrastruktur for hvert delfelt skal bygge på en helhetlig plan for hele planområdet som er detaljert nok til å sikre helheten på en god måte. Den helhetlige planen og detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak, skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelser.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til avfallshåndtering, frisikt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av

overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Planen skal også omhandle EL-forsyning (høyspent/lavspent) og tele-/fibernett.

Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvfall. Områder med flere enn 250 boenheter skal ha tosidig vannforsyning.
- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsnotat, datert 24.01.2018. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knytet til vann og avløp. Eksisterende bekker skal holdes åpne som del av flomveisystemet.
- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber, i grunnen.
- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken. Dette inkluderer sentral for avfallssug, nedkastpunkt og rørføringer. Løsningene skal baseres på renovasjonsteknisk norm for avfallssug og avfallsbrønner.
- Returpunkt for glass/metall og tekstiler.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal dokumentere at eksisterende ledningsanlegg ikke kommer til skade under utbygging av ny samferdselsinfrastruktur.

5.4.7 Utomhusplan

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal være basert på overordnet illustrasjonsplan av 15.10.2018, overordnet miljø- og kvalitetsprogram av 15.10.2018 og overvannsnotat av 24.01.2018 og omfatte tilliggende veiareal og grøntareal.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygd areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg og stier inkludert trafikksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, frisikt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Åpen overvannshåndtering, og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealene.

Der det skal etableres takterrasser skal det utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Det stilles krav om en samlet utomhusplan for følgende delfelt:

- Felt L1, L2, Lek1, G1, SGS4, SV3, SV4 langs L1
- Felt L3, SGS4, SV3 og G2
- Felt L4, L5, L6, SGS5, SV3, SV4 (langs L4), SV5, SGT3, SGT2, Lek 2, G8, GN1 og GN2.
- Felt H1, H2, H3, H4, Torg (ST1), SGS1, SV2, G3 og G11 (del).
- Felt H5, SGS2, SV2, G10 og G11 (del).
- Felt F3, F4, K1, SGS1, SV1/SGS6 (del) og G5
- Felt H6, SGS1, SV2 og G5
- Felt H7, SV2, G5 og G11
- Felt H8, SGS3, SV2, G7
- Felt F1, F2, SV1, SGS6, GN3, G4 og SV6

5.4.8 Redegjørelse for midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser inkl kryssingspunkter.
- Sikker adkomst med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6 ikke er tilfredsstilt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidige anlegg for teknisk infrastruktur.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom leke- og oppholdsarealer iht. miljø- og kvalitetsprogram må opparbeides midlertidig, skal dette så langt det er mulig gjøres med tilsvarende avstand og størrelse, og med god kvalitet. Ved etablering av midlertidige lekeplasser kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
- Gang- og sykkelvei SGS1 tillates opparbeidet som midlertidig kjørevei i anleggsperioden.

5.4.9 Krav til miljø- og kvalitetsprogram

Ved detaljregulering skal det utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram for bebyggelse og utomhusanlegg. Slikt kvalitetsprogram skal i omfang og detaljeringsgrad baseres på foreliggende miljø- og kvalitetsprogram for felt L1 og L2 datert 05.03.2018. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 legges til grunn for løsningene.

Som en del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. planens hensikt, overordnet miljø- og kvalitetsprogram og detaljert miljø- og kvalitetsprogram er ivaretatt.

5.4.10 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt tilliggende naturområder GN1-GN3, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.4.11 Plan for anleggsperioden (rigg- og marksikringsplan)

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser, forurensede masser, avrenning av anleggsvann og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates innenfor planområdet i henhold til § 6.6.5.

For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Hønsveien/Haugboveien som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak. Dette gjelder også for anleggstrafikk som krysser Lerkeveien og Vipeveien.

5.4.12 Plan for massedepot og massebalanse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet. Planen skal sikre minimal inn-/utkjøring av masser.

Planen skal også omfatte eksterne områder som brukes til rigg- og massedeponi. Slik bruk skal hensynta naturkvaliteter og dagens bruk, selv om denne er midlertidig. Overskuddsmasser kan benyttes til terrengbearbeiding i delfelt H8 og G7 for å sikre støyskjerming langs E18, samt terrengbearbeiding i forbindelse med etablering av fordrøyningsmagasiner.

Det skal også redegjøres for disponering og kvalitet på matjord, basert på forutsetningen om at matjord skal kunne benyttes til framtidig matproduksjon eller vekstjord. Dette kan skje utenfor planområdet og avklares med landbrukskontoret i Asker kommune.

5.4.13 Dokumentasjon parkering
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller som viser følgende:
- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt eventuelle servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.4.14 Redegjørelse for trafikksikkerhet
Ved søknad om rammetillatelse kreves redegjørelse og detaljtegninger for trafikksikker løsning for følgende områder:
- Alle krysningspunkter mellom ulike trafikantgrupper, fotgjengere, syklister og biler.
- Gatetun, nærsenter, torg og andre områder hvor blandet trafikk kan være aktuelt og bilkjøring tillates.
- Parkeringsplasser og varelevering i tilknytning til nærsenter, skole og barnehage.
- Nedkjøring til P-kjellere.
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser.
- Vareleveringspunkter.

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:
- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L2, fra kjørevei SV3.
- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L3, fra kjørevei SV3.
- Landås øst ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L4, fra snuplass/gatetun SGT2.
- Innkjøring til nærsenter, fra SV2, ved kulvert syd for jernbanen.
- Innkjøring til H4 og H5.
- Høn øst der gang/sykkelvei SGS2/SGS3 krysser kjørevei SV2
- Høn vest, der gangbro SGS7 krysser kjørevei SV2
- Fusdalskogen øst i krysset mellom Askerveien SV1/SGS6 og Vipeveien SV6.
- Det midlertidige krysset mellom Askerveien SV1/midlertidig anleggsvei over Hønsjordet SGS1 og dagens Lerkevei.

Redegjørelsen skal omhandle: transportmiddelfordeling, trafikkbelastning, frisikt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) mm. Detaljtegning skal vise plan, snitt, belegg, belysning, oppmerking etc. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel
Planområdet skal være åpent for allmenn ferdsel. Samtlige byggefelt skal tilrettelegge for allmenhetens bevegelse gjennom området, der dette er anvist som gatetun eller vist med linjesymbol for tursti.

6.2 Fellesområder
Uteområder i gårdsrom og felles takterrasser skal være felles for beboere i byggefeltet. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilgrensende feltene.

6.3 Anleggsperioden
6.3.1 Sikringstiltak
Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet. Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer, markert med hensynsone. (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og masseforflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Søknad om håndtering av anleggsvann skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

Det er avsatt egne bestemmelsesområder der anleggsarbeid knyttet til veiarbeid berører andre formål som skal hensynstas, jfr. § 11.3.

6.4 Utforming

6.4.1 Overordnet miljø- og kvalitetsprogram

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 er retningsgivende for de delene av områdereguleringsplanen som har krav til ytterligere detaljregulering. Ved detaljregulering skal det utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram som tar for seg energiløsninger og mobilitetstilbud, samt utforming av bebyggelse og uteområder.

6.4.2 Detaljert miljø- og kvalitetsprogram

Detaljert miljø- og kvalitetsprogram for L1 og L2, datert 05.03.2018 er retningsgivende for det videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur. Bebyggelsen skal planlegges med arkitektonisk variasjon.

6.4.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og utearealer, der terrenget muliggjør dette.

6.4.4 Minste uteoppholdsareal

For blokkbebyggelse i Fusdalskogen (F1, F2, F3, og F4) skal det avsettes minimum 30 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. For de øvrige feltene, med unntak av felt H9b skal det avsette minimum 50 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles takterrasses kan medregnes i uteoppholdsareal med en faktor på 0,5 (1m2 takterrasse = 0,5 m2 uteoppholdsareal). Private uteplasser, balkonger og terrasser på terreng eller tak, inngår ikke i minste uteoppholdsareal. For felt H9b skal det avsettes minimum 80 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor byggefelt i hvert felt. Direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan også medtas i minste uteoppholdsareal.

Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

Av minste felles uteoppholdsareal skal det etableres og opparbeides tilrettelagt areal som lekeplasser og nærmiljøanlegg på minimum 25 m2 per boenhet. Størrelsen på disse arealene i Fusdalskogen (F1, F2, F3 og F4) avklares gjennom detaljregulering.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering på terreng og deler av gatetun som belastes med daglig trafikk til parkeringskjeller.

6.4.5 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m2. For felt H9b er kravet 5 m2. Innglassede balkonger/terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass. Alle boenheter skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn.

Eneboliger skal minimum ha 200 m2 privat uteoppholdsareal og 50m2 for sekundærleilighet. For tomannsbolig skal det avsettes minimum 150 m2 privat uteoppholdsareal per boenhet.

6.4.6 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur.

Parkeringstak må dimensjoneres for å tåle 50 cm jordlag for stedvis beplantning av busker og trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype.

6.4.7 Overvann
Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer.

Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger i henhold til notat om overvann, datert 24.01.2018.

6.4.8 Belysning
Det skal etableres enhetlig belysning langs gang-/sykkelforbindelsene i planområdet. Valg av belysning skal baseres på overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018.

6.4.9 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, jfr. § 11.3.

Parkeringsplasser på terreng, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrense.

Det kan etableres underjordisk energianlegg med sentral utenfor byggegrensene, under forutsetning av at dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.10 Utforming av bygg og fasader
I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal etableres variasjoner innenfor delområde gjennom volumoppbygning, materialbruk og eller fargebruk. Volumoppbygning, materialbruk og fargebruk skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates kraget 1,5 m ut over byggegrensen. Balkonger tillates kraget 1,5 m ut over formålsgrense mot offentlig fortau/gang- sykkelvei med minimum frihøyde 4,5 meter over terreng i felt. Mot gangareal skal fri høyde under balkong være minimum 3 meter. Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter. Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet på en eller flere sider.

Første etasje innenfor feltene F1, F2, H3 og H4 skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet i første etasje. Netto etasjehøyde for første etasje skal minimum være 4 meter fra gatenivå. Fasadene skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot offentlig område skal markeres på en tydelig måte med glassfelt o.l.

6.4.11 Tak
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takhager og konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte. De deler av takflater som ikke dekkes av takterrasser, solfangere eller tekniske takoppbygg skal dekkes av sedum, tilsvarende levende materiale eller anlegg for håndtering av overvann.

6.4.12 Gang-/sykkelbro over bekken på Hønsjordet
Gang-/sykkelbroen skal uformes som et identitetsskapende element. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Bro over bekken i GS1 skal dimensjoneres for brøytebiler og ha en bredde på 5,5 m. Gangbroen skal ha lette konstruksjoner som gir minst mulig inngrep i bekkens kantsoner og bunn. Endelig plassering av bro kan justeres ved innsending av utomhusplan.

6.4.13 Kulvert under jernbanen
Kulvert skal utformes med høy estetisk og miljømessig kvalitet der det legges vekt på materialitet og belysning.

6.4.14 Renovasjonsanlegg
Renovasjon skal løses som stasjonært avfallssug for alle felt, bortsett fra felt L1, L7, L8, H9 (H9b kobles til dersom dette er hensiktsmessig) og H10. Avfallsterminal skal plasseres innenfor felt K1.

6.4.15 Trafo
Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav
Parkeringskravet angir maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse.

Parkering skal primært løses som fellesanlegg som tilrettelegger for sambruk. De mest sentrale plassene med god tilgjengelighet for allmenheten skal forbeholdes gjesteplasser og deleløsninger (delbiler, deletilhengere, delesykler mm).

Ved senere detaljreguleringer innenfor planområdet skal ny parkeringsnorm fastsettes, basert på regionale forventninger og vedtatte målsetninger.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteparkeringsplasse ne skal tilpasses til forflytningshemmede.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng. Parkering for kommunale hjemmetjenester etc sikres som andel av gjesteparkering på terreng.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteplassene skal tilpasses forflytningshemmede.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m^2. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng. Parkering for kommunale hjemmetjenester etc sikres som andel av gjesteparkering på terreng.
Bolig	Enebolig	Min 2,0	Min: 2	Maks 2 bilparkeringsplasser i garasje

Kombinert formål (ikke bolig)				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).
Barnehage				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).
Barneskole				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).

6.5.2 Elbil
100 % av parkeringsplasser for boligene skal være tilrettelagt for lading av elbil (strømtilførsel frem til p-plass). Kravet gjelder ikke gjesteparkeringsplasser.

6.5.3 Delebilordning
Innenfor hvert enkelt delfelt skal etablering av delebilordning (bilpool) etterstrebes. Parkeringsplasser for bilpool skal løses innenfor maksimumskravene til boligparkering.

6.5.4 Kjøreadkomst
Kjøreadkomster til parkeringskjellere er angitt med pil på plankartet. Utforming og belegg skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.6 Støy og luftkvalitet
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Støykrav til boliger
Det tillates etablert boliger i gul støysone, og rød støysone innenfor kommuneplanens definerte sentrumsavgrensing, forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivåer på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.2 Støykrav til uteoppholdsarealer og lekeplasser
Uteoppholdsarealer inkl. torg og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.3 Støykrav til skole og barnehage
Det tillates etablert skole og barnehage i gul støysone forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Bebyggelsen skal planlegges med minimum en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Undervisningsrom med støynivå over Lden 55 dB utenfor fasade skal ha mekanisk balansert ventilasjon og mulighet for forsert ventilasjon.

- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivå på uteoppholdsareal for barnehage, skole og bygninger til undervisningsformål skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.4 Refleksjonsstøy
I felt med fasader mot E18 skal fasadeutforming og materiale sikres mot refleksjonsstøy. Løsninger skal fremgå i støyutredning og i rammesøknad.

6.6.5 Støy i anleggsperioden
For anleggsvirksomhet skal støybegrensningene i «Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune» legges til grunn.

6.6.6 Luftkvalitet
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

6.7 Kulturminner
Høn gårdstun og Fålabrua skal bevares som kulturmiljøer/kulturminner.

For øvrige registrerte kulturminner, hvor det skal foretas arkeologiske utgravinger, bestemmelsesområde (#3, #4, #1 og #6), henvises det til rekkefølgebestemmelser, Jfr.§ 4.2.1.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.6.1978 nr .50, § 8.

6.8 Urbant jordskifte
Arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet fordeles etter prinsipp for fordeling av planskapt netto verdiøkning jf. jordskifteloven kap. 3 V. Dette gjelder innenfor følgende felt:

Landås	
Felt L1 og L7-L8	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt L2-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 1	Felles lekeplass
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt kildesortering)
Felt f_SGT2	Gatetun
Høn	
Felt H1	Undervisning og idrett
Felt H2	Barnehage
Felt H3-H4	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt H5-H8	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt H9-H10	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt o_ST1	Torg
Fusdalskogen	
Felt F1 – F3	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt F4 og F5	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 2	Offentlig lekeplass
Felt K1	Terminal for stasjonært avfallssug/lekeplass
Felles for flere områder	
Felt o_G 1 – 9	Grunnstruktur
Felt o_GN 1-4	Naturområde
o SV1-4	Veg

o_SGS1-4	gang/sykkelveg
o_JB1-2	Jernbaneformål

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Felles

7.1.1 Grad av utnytting

Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m2 BRA.

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA.

Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Deler av overbygde eller utkragede svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt, trappehus og tekniske rom tillates oppført inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende hovedetasje, ikke medregnet parapet.

For felt L1 og H9 tillates bygg oppført innenfor maksimal gesimshøyde angitt på plankartet. Det tillates ikke takoppbygg ut over angitt høyde.

For felt L2 skal bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt og trappehus på inntil 6 m2 tillates oppført inntil 2 meter over maks høyde. Boligbebyggelsen skal trappe seg ned mot nabobebyggelse og hovedtakflate skal maksimalt utgjøre 75% av byggets grunnflate, dette gjelder ikke for byggene B1 og B4 som tillates med full toppetasje.

For de utbyggingsområder som omfattes av plankravet, jf. § 5.2.1, fastsettes endelig byggehøyde gjennom ny detaljreguleringsplan.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Boligstørrelsene for bebyggelsen innenfor hvert delområde skal fordeles på følgende måte:

- 20% av boenhetene skal være mindre enn 50 m2.
- 20% av boenhetene skal være større enn 80 m2

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal utformes i henhold til detaljert miljø- og kvalitetsprogram med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn og voksne.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

7.2 Boligområder

7.2.1 Delområde Landås (L)

Grad av utnytting og arealbruk.

Felt L1 – konsentrert småhusbebyggelse (kjedet enebolig)

Maks BRA = 2 800 m2

Felt L2 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 21 700 m2

Felt L3 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5 800 m2

Felt L4 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 12 500 m2

Felt L5 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 12 500 m2

Felt L6 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000m2

Felt L7 – frittliggende småhusbebyggelse
Eksisterende bebyggelse, omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Felt L8 – frittliggende småhusbebyggelse
Eksisterende bebyggelse, omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Deponering og riggområde
Felt L4-L6 tillates benyttet som deponi og riggområde under bygging av L1-L3 i henhold til § 6.6.5.

7.2.2 Delområde Høn (H)

Grad av utnytting og arealbruk

Felt H5 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 16 000 m2

Felt H6 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000 m2

Felt H7 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000 m2

Felt H8 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 16 000 m2

Felt H9 – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse
Utnyttelse angitt i § 7.2.2.1

Felt H10 – frittliggende småhusbebyggelse
Maks BRA = 500 m2

Deponering og riggområde
Byggeområdene på Høn (H1-H8) tillates benyttet som deponi og riggområde under bygging av delområde H, L og F i henhold til § 6.6.5.

7.2.2.1 Egne bestemmelser for felt H9

Eksisterende bebyggelse

- Eksisterende bygningsmiljø i tun skal bevares. Bygninger som skal bevares, reguleres med eksisterende etasjetall og høyder.

- Kommunen kan tillate mindre tiltak og ombygginger under forutsetning av at tiltaket tilpasses bygningens og anleggets opprinnelige hovedform, dimensjoner, material- og fargebruk, og detaljering eller bidrar til tilbakeføring til opprinnelig utrykk og volum. Tilbygg som vist med byggegrenser på plankart kan tillates.

- Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres etter den enkelte huseiers ønske forutsatt at bygningslovens bestemmelser forøvrig oppfylles.

- Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende kulturmiljø i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygg.

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse kan oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankart. For nye boliger skal bebyggelsens plassering og møneretning være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 24.10.17.

- Tilbygg til eksisterende boliger skal være plassert som vist på illustrasjonsplan datert 24.10.17 og ha bruksareal i tilknytning til boligenes 1 etasje. For eksisterende bolig i felt H9b tillates det anlagt terrasse med utgang fra 2. etasje i nytt tilbygg.

- For nytt leilighetsbygg på felt H9b skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 440 m2 boligbebyggelse. Garasjekjeller under terreng medregnes ikke. I tillegg tillates inntil 80 m2 BYA overbygg for nedkjøring, renovasjonsanlegg, trapper og mindre konstruksjoner.

- For ny tomannsbolig på felt H9a skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 230 m2 boligbebyggelse. I tillegg tillates inntil 30 m2 BYA for trapper, takutstikk eller mindre konstruksjoner.

- For eksisterende våningshus på felt H9a tillates oppført ny garasje med BYA inntil 50m2. Det tillates også tilbygg til inngangsparti inntil 10 m2 BYA.

- For eksisterende bolighus på felt H9b tillates tilbygg på inntil 10 m2 BYA.

- Ny tomannsbolig på felt H9a samt nytt leilighetsbygg på felt H9b skal ha tak med takvinkel mellom 32 og 38 grader.

- For nytt leilighetsbygg på felt H9b skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn. Det skal oppføres boliger i ett volum med hovedform som en låve. Bebyggelsen skal i hovedsak ha fasader i tradisjonell låverød farge og tak i sort eller mørk grå farge.

- For ny tomannsbolig på felt H9a skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn. Det skal oppføres ett volum med hovedform som kårbolig. Bebyggelsen skal ha fasader med tilsvarende hvit farge som våningshuset og tak skal tekkes med takstein i sort eller mørk grå farge.

- På nytt leilighetsbygg på felt H9b tillates 1 takterrasse pr. bolig plassert ved innhugg i takets hovedform. Mot tunet kan takterrassene utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Mot sydvest kan takterrassene utgjøre maksimalt 15 % av takflaten.

- Ny garasje på område 1 skal ha flatt tak med terreng/ beplantning eller skiferheller som øverste dekke.

7.2.3 Delområde Fusdalskogen (F)

Grad av utnytting og arealbruk.

Felt F3 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 3 650 m2

Felt F4 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 3 500 m2

7.3 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt BRE1 skal det etableres returpunkt for kildesortering.

7.4 Lekeplass
Eieforhold er markert på plankart.

Felt Lek1 er felles lekeplass for feltene L1, L2 og L3, og skal utformes i henhold til detaljert miljø og kvalitetsprogram for Landås vest, datert 15.10.2018 .

Felt Lek2 er felles lekeplass for feltene L4. L5 og L6. Bekk i felt G8 og GN2 skal føres åpen gjennom feltet.

7.5 Offentlig/privat tjenesteyting
Grad av utnytting og arealbruk.

Felt H1 – undervisning (barneskole)
Maks BRA = 7 400 m2

Felt H2 – barnehage
Maks BRA = 1 500 m2

7.6 Kombinert bebyggelse og anlegg
Grad av utnytting og arealbruk.

Felt H3 – bolig, forretning og offentlig- og privat tjenesteyting
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 5 500 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 1 200 m2

Felt H4 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 8 600 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 1 300 m2

Felt F1 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 15 400 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 400 m2

Felt F2 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 3 500 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 400 m2

Forretning og offentlig- og privat tjenesteyting skal være utadrettet virksomhet og ligge i 1. etasje mot offentlig areal.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Eieforhold
Eieforhold er markert på plankart.

8.2 Overordnede krav
Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune, kommunens retningslinjer for veilys, samt overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 legges til grunn.

8.3 Samferdselsanlegg
Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein. Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utforming og belegg sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.3.1 Vei
Oppbygging av SV1, SV2, SV3, SV4 og SV5 med kjørebane, sykkelfelt, fortauer og kantsoner er vist i snitt på plankart. Grøfteareal er vist som annen veigrunn på reguleringsplankartet.

SV1 utformes med 3 meter bred grøntrabatt mot sykkelvei med fortau (SGS6). Rabatten skal ha trebeplantning. Det tillates kantparkering og parkering for sykkel i grøntrabatten på deler av strekningen.

SV6 har samme bredde som dagens vei men tillegges fortau på 2,5 meter på vestsiden.

SV7 har samme utforming som dagens private vei. Veien omreguleres fra privat til offentlig vei.

SV8 er felles adkomstvei for ny bebyggelse på felt H9. Eksisterende bebyggelse på felt H9b skal også ha rett til bruk av veien. Veien reguleres til veiklasse B1.

8.3.2 Sykkelvei med fortau

SGS1, SGS2 og SGS3 opparbeides med adskilt gang- og sykkelbane i en bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 8,5 meter.

SGS6 opparbeides med adskilt gang- og sykkelbane i en bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Mot kjørevei SV1 etableres en tre meter bred grøntrabatt. Se SV1.

Sykkelvei SGS1 skal gå i bro over grøntstruktur G3/G5. Det stilles krav til utforming, jfr. § 6.4.12

8.3.3 Gang-/sykkelvei
SGS4 og SGS5 opparbeides med en bredde på 4,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 7 meter.

SGS7 er eksisterende gangbru over E-18. Den kobles inn på fortau langs SVS2 med trafikksikker kryssing.

SGS8 er en eksisterende gang- sykkelvei med bredde på 3,5 meter eks, driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 6 meter.

SGS9 opparbeides som gang-sykkelvei på 2 meter bredde. Samlet reguleringsbredde varierer fra 4 til 3 meter.

8.3.4 Gatetun

Felt SGT1
Gatetunet skal være felles for alle boliger i felt L2.

Felt SGT2
Gatetunet skal være felles for felt L4, L5 og L6. Feltet skal sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, men skal ut over det ikke belastes med biltrafikk.

Felt SGT3
Gatetunet skal være offentlig og fungere som snuplass for biltrafikk. Gatetunet kan opparbeides midlertidig som snuplass. Ved tiltak i felt i felt L4, L5 eller L6 skal gatetunet detaljeres og opparbeides som gatetun, jfr. § 4.3.

Felt SGT4
Gatetunet skal være fellesareal for eksisterende boenheter innenfor felt H9, og det tillates kjøring til disse. Gatetunet skal være et samlende rom for bebyggelsen i planområdet. Alle eiendommene innenfor felt H9 skal ha gangrett over tunet. Det tillates biloppstillingsplass for eksisterende bolig på felt H9b.

Felt SGT5
Gatetunet skal være offentlig og fungere som shared space/ myldreområde for Høn nærsenter. Gatetunet kan opparbeides midlertidig som ordinær kjørevei med fortau. Ved regulering av felt H1-H4, skal gatetunet inngå.

8.3.5 Torg
Torg skal være offentlig og tilrettelegges for aktivitet for alle aldersgrupper.

Over torg ST1 tillates det kjøring av nødvendig nyttetransport for skole og flerbrukshall.

Det skal etableres returpunkt for kildesortering i tilknytning til torg ST1.

Det skal sikres en gangforbindelse gjennom ST2 til GN3.

8.3.6 Annen veigrunn - grøntareal
Områdene kan brukes til grøft, skulder, snø deponi samt skråningsutslag. Det tillates å oppføre armatur, støttemur, støyskjerm, rekkverk samt beplantning innenfor områdene. Støttemurer og støyskjermer oppføres utenfor nødvendig grøftareal. Annen veggrunn skal revegeteres og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner/frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Grøfter utformes i henhold til gjeldende vei- og gatenormal.

Areal mellom støyskjerm og E18 skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Det tillates inngrep i eksisterende støyskjermer for ytterligere støyskjermingstiltak.

Grøntareal mellom kjørebane og sykkelvei med fortau i felt V1 skal beplantes med allétrær. Det skal benyttes allergivennlig vegetasjon.

8.3.7 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor JB1 tillates tiltak i området for å sikre god håndtering av overvann, jfr. § 5.4.6 og § 10.1.1.

Arbeider og sikringstiltak og mot jernbane må godkjennes av Bane Nor. Arealer som ikke er avsperret skal være offentlig tilgjengelig.

8.4 Teknisk infrastruktur

8.4.1 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med annet angitt formål – lekeplass

I Felt K1 tillates etablert sentral for stasjonært avfallssug og returpunkt for kildesortering.

Maks BRA = 550 m2

På tak av bygningsanlegg tillates etablert lekeplass. Lekeplass skal sikres mot veier og forplass med tilstrekkelig høye gjerder. Det skal også anlegges en vegetasjonssone rund anlegget langs SV6 og SGS6.

Anlegget skal gis høy arkitektonisk kvalitet og hensynta planlagt omkringliggende bebyggelse. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 og Asker kommunes norm for avfallssug skal legges til grunn for utformingen.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Grøntstruktur G1 – G11
Ved bearbeiding av områdene skal eksisterende bekkeløp og vegetasjon i størst mulig grad ivaretas. Ferdig opparbeidet skal områdene framstå som en naturlig del av grøntstrukturen forøvrig. Ved skade/felling av trær med omkrets > 40cm skal det plantes nye trær av god størrelse.

Felt G1 og G2
Det tillates terrengarrondering for å tilpasse landskap og bebyggelse mot felt L1, L2 og L3 på en naturlig måte.

Felt G2, G3, G4 og G5
Det tillates tiltak for å sikre god håndtering av overvann, jfr. § 54.6 og § 10.1.1.

G6 og G7
I områdene tillates etablert støyskjerm/støyvoll.

G7 tillates benyttet til deponering av masser ved utbygging av delområde L og H. Det tillates også deponering av rene, lokale snømasser innenfor område G7.

G8
Eksisterende bekk skal føres i blågrønt drag/kanal langs gang- og sykkelvei SGS5.

G9
Markering av grøntstruktur langs gang-sykkelvei SGS3.

G10
Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

G11
Området skal tilrettelegges for rekreasjon. Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

9.2 Naturområder felt GN1-GN3
Eksisterende bekker skal holdes åpne, og tilliggende eksisterende vegetasjon skal bevares.

Det tillates ikke tiltak eller anleggsarbeider i disse feltene, ut over der det er angitt bestemmelsesområde for midlertidig anleggstiltak, jfr. 11.3. Etter at midlertidige anleggstiltak er ferdige, skal naturområde reetableres med naturlig arrondering og vegetasjon.

9.3 Turveier
Turveier er markert på plankart og angir hvor gangforbindelser skal tilrettelegges/opparbeides.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Flomfare
10.1.1 Hensynssone flom
Faresone Pbl. § 12-6. Flomfare (H320) er angitt på plankartet Hensynssonen skal sikre flomveier ved store nedbørsmengder, slik at hensynet til risiko og sikkerhet for personer, bygninger og anlegg ivaretas.

I forbindelse med byggeplanen skal det redegjøres for forholdet til avrenning fra området før og etter utbygging. Det skal beskrives hvordan regnvann og overflatevann skal håndteres. Forventet nedbør skal beregnes fra ferske data generert fra Metrologisk institutt. Intensitet for nedbør bestemmes ut fra mest ugunstige tilfelle. Beregnet gjentaksintervall for overbelastning av overvannsystemet for et område eller et enkelt tiltak skal følge pre aksepterte verdier, f.eks. fra Norsk Vann eller NS-EN 752. I tillegg til intern håndtering med infiltrasjon og fordrøyning, skal det planlegges med trygge flomveier. Nye tiltak skal ikke hindre eksisterende flomveier.

Ledninger/kulverter ifm. nye tiltak i flomveien, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres for en 200 års flom med påslag på 50 % (klimafaktor) pga. forventet nedbørsøkning. Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved etablering av kryssende veier. Ved regulering av områder eller ved søknad om tiltak der bekker tidligere er lukket, skal bekker søkes gjenåpnet der det er økonomisk og teknisk forsvarlig.

Bebyggelse innenfor flomsonen for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom.

10.1.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur
Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. § 5.4.6).

10.2 Bevaring Naturmiljø

Hensynssonen H560_A skal sikre bevaring av eksisterende eiketre i felt L2. Terreng og vegetasjon skal bevares i hensynssonen som vist i plankart. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen.

10.3 Bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570_A, Høn gårdstun, skal bevares med hovedbygning, sidebygning og tun. Gårdstunet kan suppleres med ny boligbebyggelse i henhold til § 7.2.2.1. Ny bebyggelse skal i størst mulig grad reetablere tidligere tiders gårdsbebyggelse ved plassering, skala, form, materialbruk og uttrykk. Ved byggetiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at hensyn og tilpasning til eksisterende bebyggelse og tun er ivaretatt.

Hensynssone H570_A, Fålabrua, sikrer bevaring av brukonstruksjon. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen. Det kan etableres tursti over brua.

10.4 Hensynssone tunnel

Innenfor hensynssonen H190 skal reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for nytt dobbeltspor Bærum grense – Hønsveien, vedtatt 20.06.2001, plan id: 4D_U, legges til grunn for all saksbehandling.

§ 11 Bestemmelsesområder

11.1 Utforming (#1U)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert underjordisk anlegg for parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom. Parkeringstak må dimensjoneres og tilrettelegges for å tåle min 50 cm vekstlag. Eventuelle synlige vegger over ferdig planert terreng skal integreres i utomhusanlegget.

11.2 Kulturminner (#1 - #7)

Før igangsetting av tiltak i medhold av planen, jf. Rekkefølgekrav § 4.2.1 skal det utføres arkeologisk utgravning av de automatisk fredete bosetningssporene – id121497, id 121503, id 121524 og id 121599, markert som bestemmelsesområde #3, #4, #1 og #6 i plankartet. Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kokegropene – id 121549, id 223120 og id 221785, som er markert i plankartet.

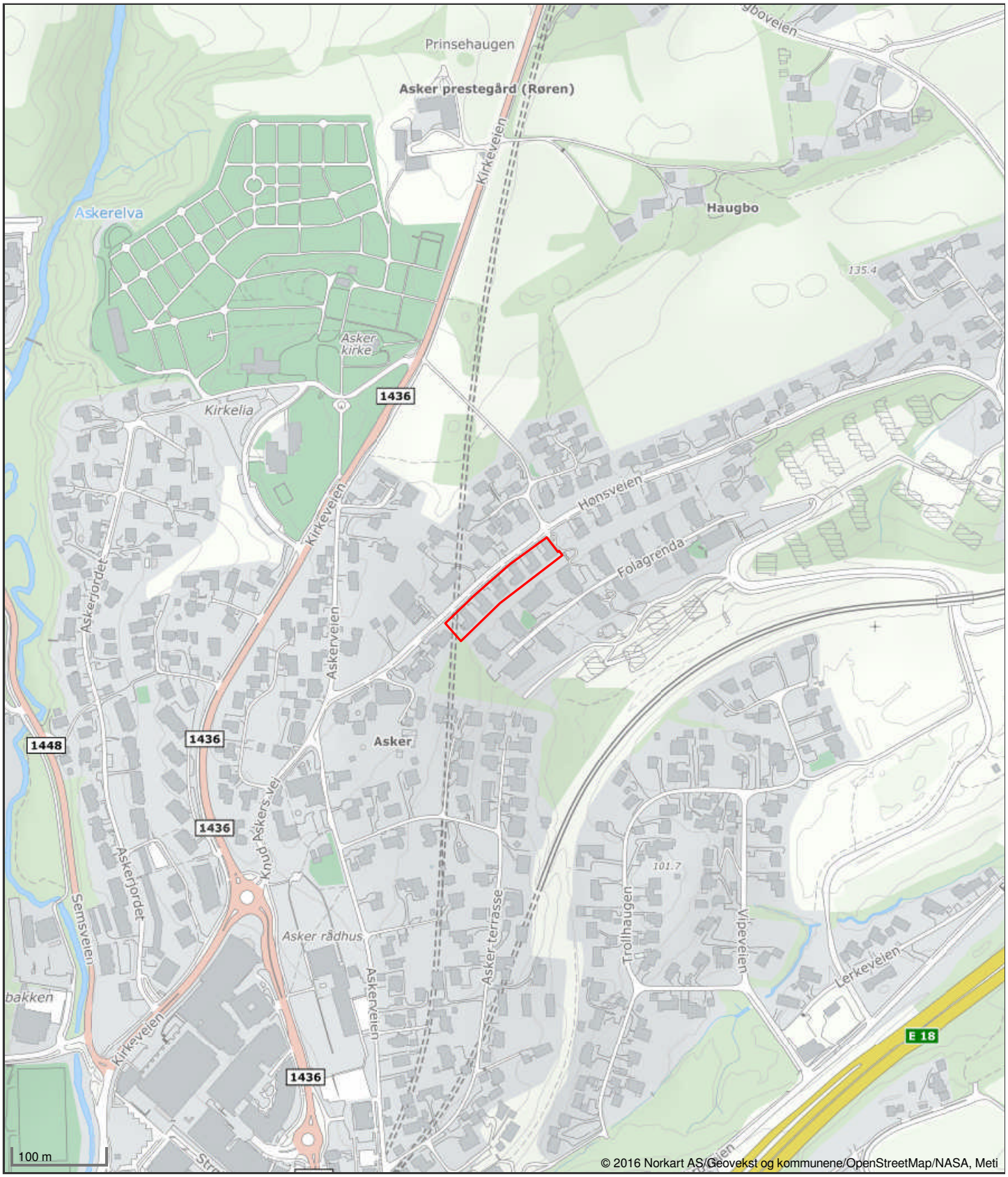
11.3 Anlegg- og riggområde

Områder som er markert tillates midlertidig benyttet til lagerplass, kjøreareal, parkering, deponi, riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Anlegg- og riggområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene. Ved opphør av anlegg- og riggområde skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand eller etter avtale med berørte grunneiere. Bestemmelsene om de midlertidige anleggsområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

Arbeider i anleggsområde i tilknytning til etablering av vei og kulvert innenfor JB1 vil måtte avtales spesielt med Bane NOR.

Utskriftsdato: 18.08.2026

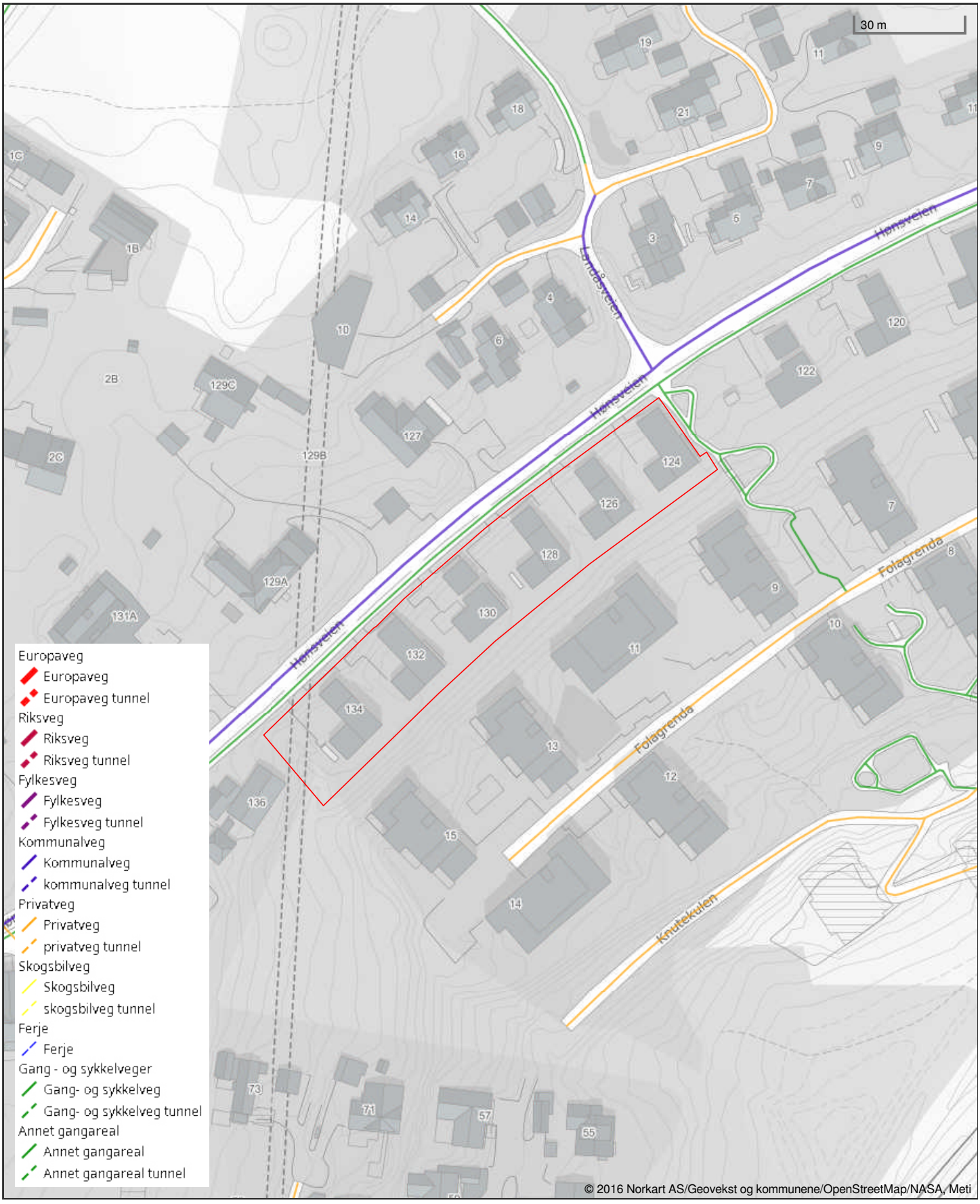
Oversiktskart for eiendom 3203 - 2/549//



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.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 2/549//



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

Asker kommune

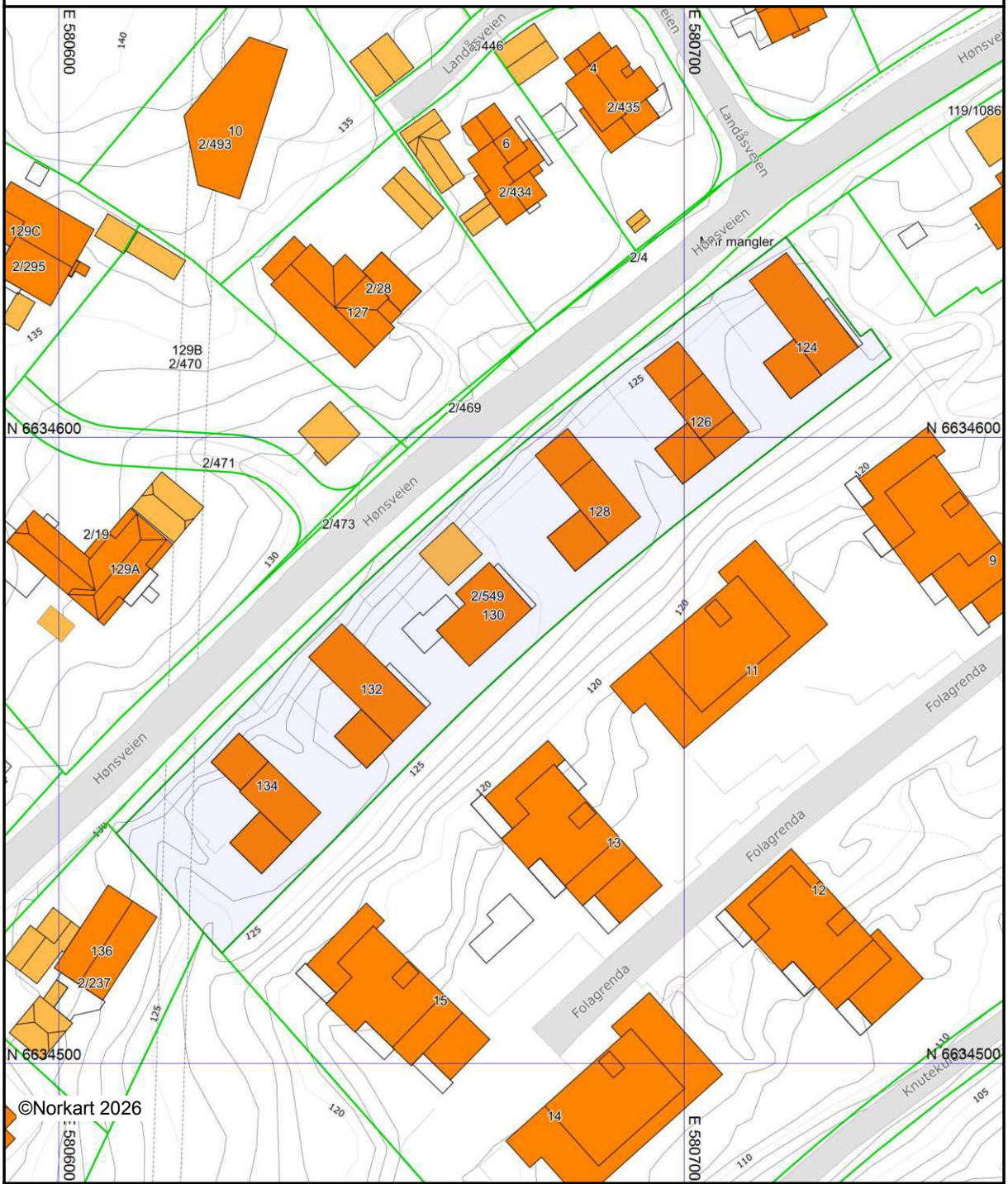
Grunnkart

Eiendom: 2/549/0/6
Adresse: Hønsveien 134
Dato: 18.08.2026
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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 20.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**2**	Bnr:	**549**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Hønsveien 134, 1384 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

Ledningskart

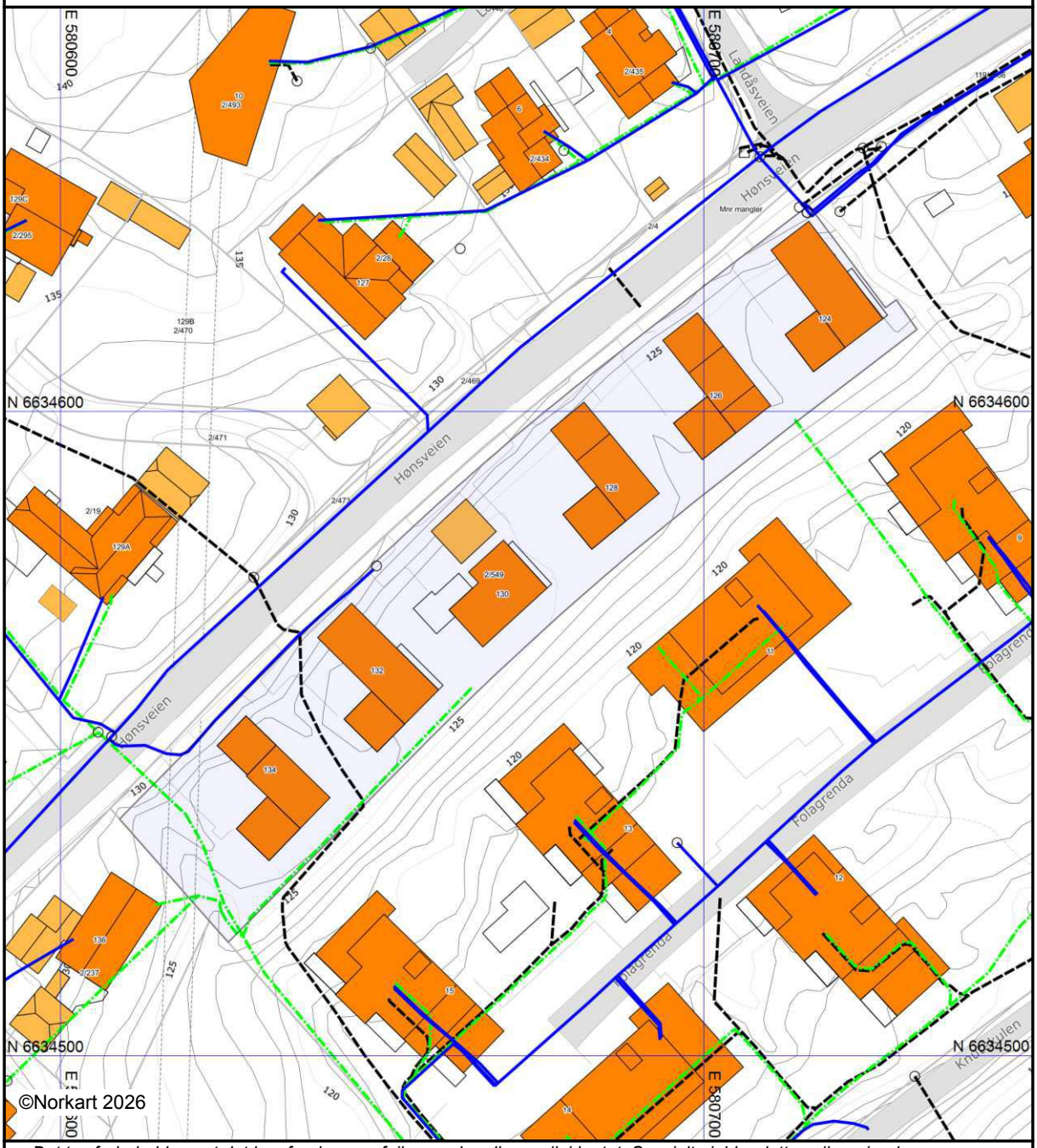
Eiendom: 2/549/0/6
Adresse: Hønsveien 134
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

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.

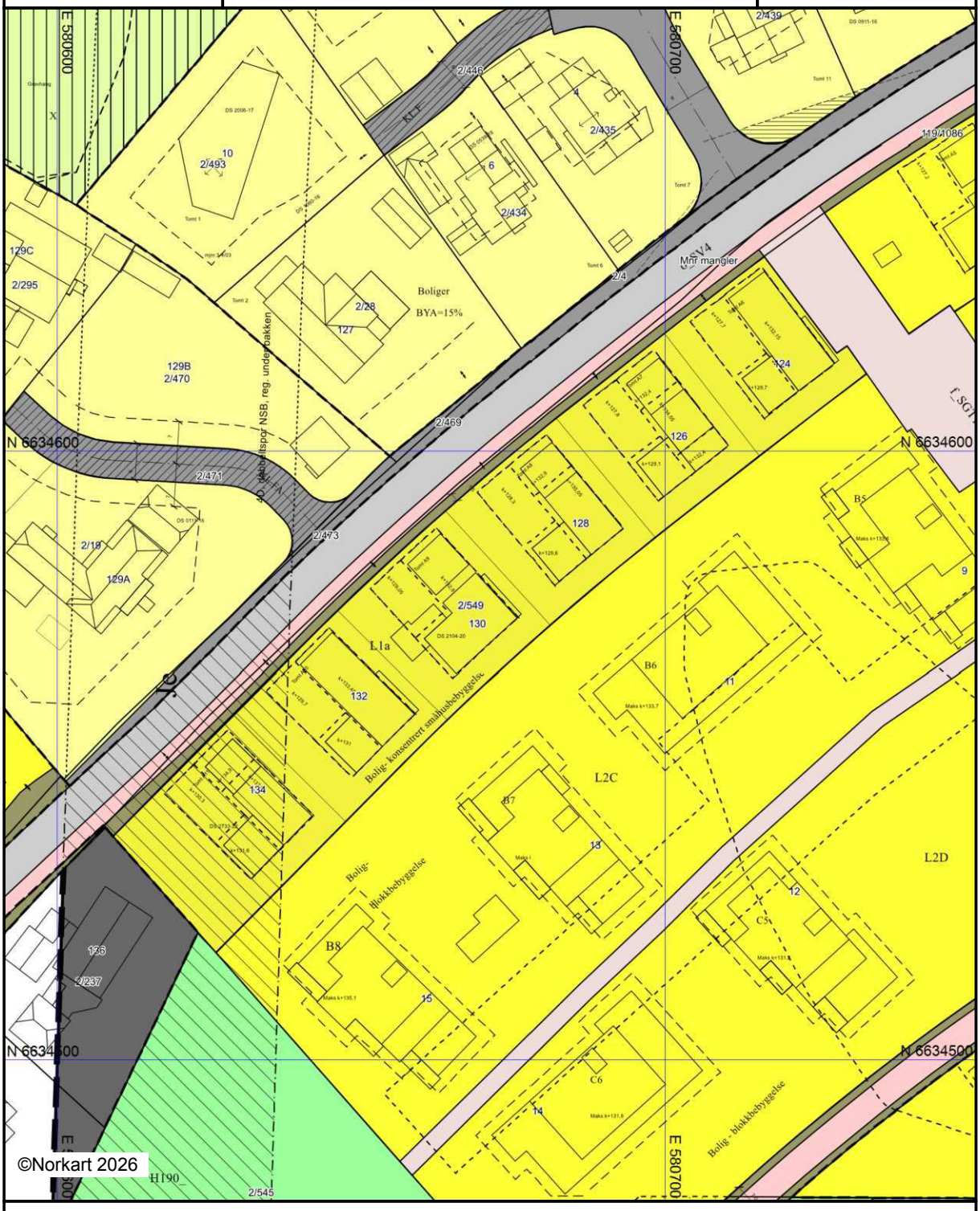
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/549/0/6
Adresse: Hønsveien 134
Dato: 18.08.2026
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
- Annet landbruksområde
- Kjøreveg
- Jernbane
- Park
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Grønnstruktur
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 18.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	549	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Hønsveien 134, 1384 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 652 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** HØ2
	Delareal 689 m^2 **KPHensynsonenavn** HH190_2 jernbane **KPSikring** Andre sikringssoner

Delareal	3 648 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	HØ1

Delareal	3 652 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#1 Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	3 652 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016011
Navn	Høn - Landås og Fusdalskogen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/6765/2016011_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 771 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

Delareal	1 m^2
Formål	Boligbebyggelse, blokker
Feltnavn	L2C

Delareal	5 m^2
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	o_SAG

Delareal	3 646 m^2
Formål	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn	L1a

Delareal	719 m^2
RPHensynsonenavn	H190_
RPSikring	Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02204D_U
Navn	Nytt dobbeltspor Bærum grense - Hønsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3074/4D_U_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 719 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** Jernbane i tunnel

4d

Vedtatt av Asker kommunestyre 20.06.2001 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2003.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT DOBBELTSPOR BÆRUM GRENSE - HØNSVEIEN

PLAN DATERT 16.10.2000 SIST REVIDERT ASKER KOMMUNESTYRE 22.05.2002, RETTET I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS BREV AV 23.12.2002. SIST RETTET 02.11.2005, DS-SAK 0851/05.
ASKER KOMMUNE

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt dobbeltspor Skøyen-Asker for å styrke kollektivtilbudet i Oslo-området.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	småhusbebyggelse
Landbruksområder	-	jord- og skogbruk
Trafikkområder	-	kjørevei
	-	offentlig parkeringsplass
	-	gangvei
	-	jernbane
Spesialområde	-	natur
	-	jordbruk
	-	bevaring
Fellesområder	-	felles atkomst

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3. Område for småhusbebyggelse, B1

Området B1 på Solstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde. Anleggsperioden inkluderer bygging av

nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal reetableres innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

3.2 Området B1 kan deretter bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomte-utnyttelse. Området B1 forutsettes bebygget under ett.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås, jfr. § 3.3 og 3.4.

Ved byggemelding skal det følge utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden. På situasjonskart og fasadetegninger skal det være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

3.3 Innen de deler av området B1 som ligger over regulert jernbane i kulvert (J3) er det ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket. Likeledes skal fundamentering og oppføring av byggverk, tekniske installasjoner o.l., eller endring av terrengoverflaten slik at fordelingen av last over kulverten blir endret, godkjennes av Jernbaneverket før tiltaket utføres.

3.4 Innen de deler av området B1 som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter, er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 4. Landbruksområde - jord og skogbruk, L1 og L2

4.1 Områdene L1 på Billingstad og L2 ved Bikkjedammen er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Områdene tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til landbruk innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Områdene skal være tilbakeført til opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

4.2 Innen de deler av området L1 som er vist med skravur er det ikke tillatt med anleggsvirksomhet med unntak av kjøreforbindelse mellom trafikkområdene

4.3 Innen de deler av området L1 som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 5. Offentlig kjørevei

5.1 Det skal anlegges kjørvei, type B1, fra Skustadgata til utfartsparkering for almenheten.

5.2 Regulert kjørevei, type B3, fra Skustadgata til Åstad opprettholdes uendret som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000. Innen de deler av kjøreveien som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 6. Offentlig parkeringsplass

6.1 Det skal anlegges utfartsparkering for almenheten med kjøreatkomst fra Skustadgata vest for eksisterende jernbane. Parkeringsplassen skal være grusbelagt og beplantet med stedsartet vegetasjon.

§ 7. Offentlig gangvei

7.1 Det skal det anlegges gangvei med kjøreatkomst til eiendommene, type Ga-vei, fra utfartsparkering ved Skustadgata gjennom ny jernbanefylling til grensen for Åstad naturreservat.

§ 8. Jernbane, felt J1 til J5

8.1 Offentlig trafikkområde for jernbane inkluderer
- jernbane i dagen (J1)
- jernbane i fjelltunnel (J2)
- jernbane i kulvert (J3)
- restriksjonssone ved fjelltunnel (J4)
- atkomstvei til tverrslag og beredskapsplass (J5)

8.2 Arealet til J1, J2 og J3 skal nyttes til banelegeme og jernbanetekniske anlegg med tilhørende fyllinger, skjæringer, støttemurer, kulverter, tunneler, tverrslag, støyskjermer, atkomstveier, gjerder m.m. Bygg som er nødvendig for jernbanedriften kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde.

8.3 Restriksjonssone ved fjelltunnel (J4) omfatter nødvendig sikringssone rundt tunnelen og skal sikre mot uønskede eller skadelige tiltak i volumet rundt tunnelen som følge av andre tiltak i grunnen som f.eks. sprengning, peleramming, boring i grunnen m.m. Restriksjonssonen har i utgangspunktet en bredde på 12 meter i alle retninger rundt tunnelen. Sonen kan strekke seg inntil 5 meter under terrengoverflaten.

Innenfor restriksjonssonen har Jernbaneverket full råderett. Inngrep av andre i denne sonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

8.4 Atkomstvei til tverrslag (J5). Arealet skal nyttes til atkomstvei til tverrslag og arrondering ved tverrslag ved henholdsvis Billingstad og Bikkjedammen. Atkomstveiene skal være stengt med låsbar port ved portalene til tverrslagtunnelene. Atkomstveiene skal gis en enkel utforming og god tilpassing til landskap og omgivelser. Området ved tverrslaget skal arronderes og beplantes i henhold til godkjent beplantningsplan.

8.5 Støy og vibrasjoner. Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, også støy fra jernbanen. De laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting.

For strukturstøy settes grenseverdiene for maksimal strukturstøy til 32 dBA LA, max.

For vibrasjoner settes grenseverdien til 0,4-1,0 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting.

For anleggsvirksomhet skal grenseverdier tilsvarende "Forskrifter om begrensning av støy" vedtatt av Oslo Helseråd 28.08.73, av Oslo bystyre 24.01.74 og stadfestet av Sosialdepartementet som særskilt tillegg til helseforskriftene for Oslo by 09.10.74, gjelde.

Tiltak i henhold til ovenstående skal utføres som en del av arbeidet med nytt jernbaneanlegg.

§ 9. Spesialområde for natur, SN1.

9.1 Områdene SN1 i Åstaddalen er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Områdene tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til naturområde innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Områdene skal være tilbakeført til opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

9.2 Ved tilbakeføring til naturområde skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand lik resten av dalføret. Det skal legges til rette for en tursti i naturområdet mellom jernbanefyllingen og Åstad naturreservat. Senere inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

9.3 Innen de deler av områdene SN1 som ligger over regulert jernbane (J2 og J3) er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 10. Spesialområde for jordbruk, SL1 og SL2.

10.1 Området SL1 på Åstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, tillates i anleggsperioden fylt opp med egnede masser og skal tilbakeføres til jordbruk innen de rammer som fastsettes av landbruksmyndigheten. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal være tilbakeført til opprinnelig bruk og terrengnivå innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

10.2 For området SL2 på Åstad opprettholdes gjeldende regulering uendret som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000. Innen de deler av området som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 11. Spesialområde bevaring.

11.1 Skustadgata er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde, atkomstvei og transportvei for anleggstrafikk. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Deler av området skal opparbeides til gang- og sykkelvei som vist i reguleringsplanen for Åstad II, vedtatt av kommunestyret 26.04.2000, innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet. Den resterende del av området skal være tilbakeført til opprinnelig bruk og terrengnivå i løpet av samme tidsperiode.

11.2 Fysiske tiltak i spesialområdet bevaring skal forelegges kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen før tiltaket igangsettes. Dette gjelder også endelig opparbeidelse av gangveien og beplantning av sideterrenget, samt behandlingen av vegetasjonssonen over jernbanekulverten. Eksisterende vegetasjon over jernbanekulverten og jernbanetunnelen skal søkes bevart.

11.3 Innen de deler av området som ligger over regulert jernbane (J2) og hvor det er mindre enn 5 meter overdekning over sikringssonen på 12 meter er det ikke tillatt med sprengning, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster mot fjell uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 12. Felles atkomst

12.1 Området på Solstad er vist kombinert med midlertidig trafikkområde. Området tillates midler-tidig nyttet som anleggsområde. Anleggsperioden inkluderer bygging av nytt dobbeltspor Jong-Asker. Området skal reetableres innen 1 år etter at anleggsperioden er avsluttet.

12.2 Området skal deretter nyttes til felles atkomst for boligområdet B1 på Solstad. Atkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen. Atkomsten skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 13. Fellesbestemmelser.

13.1 Tiltak for støyskjerming av eksisterende bebyggelse, særskilt avmerket på plankartet, skal ferdigstilles samtidig med anlegget det skal skjermes mot.

13.2 Bygge- eller anleggsvirksomhet som kan medføre skade på tverrslagtunnelene tillates ikke.

13.3 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

13.4 Før uttak av masser fra jernbanetunellen igangsettes ved Bikkjedammen skal støyskjerm være oppsatt langs Kirkeveien 80 – 84, som vist på forslag til reguleringsplan for Hvalstaddalen, datert 31.12.1999.

13.5 Før uttak av masser fra jernbanetunnelen igangsettes skal rundkjøring i krysset Billingstad-sletta/Billingstadveien være anlagt.

For rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

VEDLEGG E6

A11_snitt
1-1





1	12.06.2020	Rammesøknad				AGH	FB
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE				SIGN	KONT
		PROSJ.NR.	INNHOLD:	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):		FASE: STATUS, REV	
LANDÅS L1_A11		128800	A11, Plan 01	A11-01-A-20-01		R-F	1
FASE : Rammesøknad		MÅL: 1 : 100 / A3-ark	DATO: 12.06.2020				

DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO Tlf : 22 99 91 00

TOTALENTREPRENØR:

TILTAKSHAVER:
M3 Boliger AS

VEDLEGG E6





1	12.06.2020	Rammesøknad				AGH	FB
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE				SIGN	KONT
		PROSJ.NR.	INNHOLD:	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):		FASE, STATUS, REV	
LANDÅS L1_A11		128800	A11, Plan 02	A11-02-A-20-01		R-F	1
FASE : **Rammesøknad**		MÅL: **1 : 100 / A3-ark**	DATO: **12.06.2020**				
DYRVIK ARKITEKTER		Grensen 3 0159 OSLO	Tlf : 22 99 91 00	TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER: M3 Boliger AS		

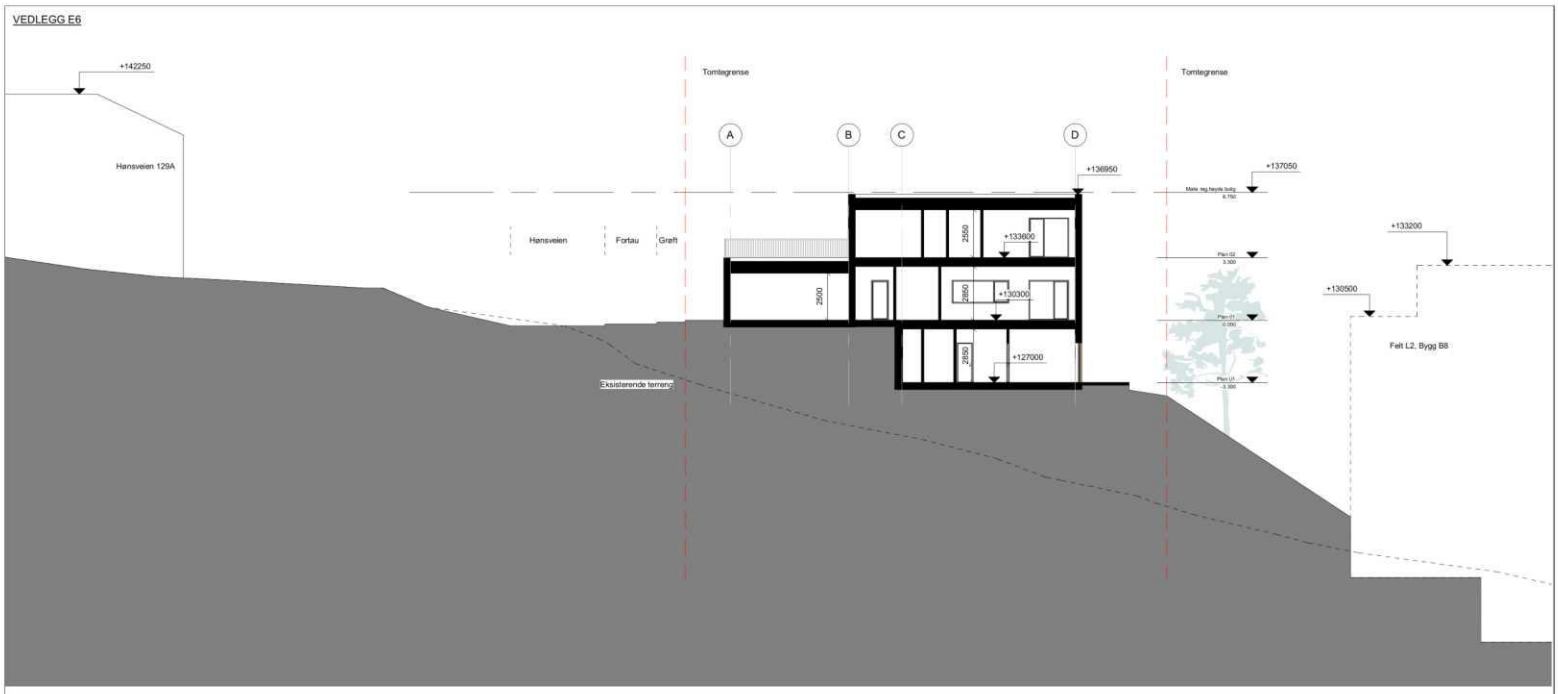
VEDLEGG E6





1	12.06.2020	Rammesøknad				AGH	FB
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE				SIGN	KONT
		PROSJ.NR.	INNHOLD:	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):		FASE, STATUS, REV	
LANDÅS L1_A11		128800	A11, Plan U1	A11-U1-A-20-01		R-F 1	
FASE : **Rammesøknad**		MÅL: **1 : 100 / A3-ark**	DATO: **12.06.2020**	TOTALENTREPRENØR:	TILTAKSHAVER:		
DYRVIK ARKITEKTER		Grensen 3 0159 OSLO	Tlf : 22 99 91 00		M3 Boliger AS		

VEDLEGG E6



For detaljerte tegninger av Hønsveien SV4 henvises det til godkjent søknad "119/1086 - Tillatelse til tiltak - Utvidelse av vei - SV4 - Delstrekning 1 Hønsveien".

2	12.06.2020	Rammesøknad	AGH	FB
1	24.04.2020	Nabovarsel	AGH	FB
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

PROSJ.NR.	INNHOLD:	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):	FASE: STATUS. REV
LANDÅS L1_A11	128800	A11, Snitt 1-1, lengdesnitt	A11-00-A-41-01	R-F 2
FASE : **Rammesøknad**	MÅL: **1 : 200 / A3-ark**	DATO: **24.04.2020**		

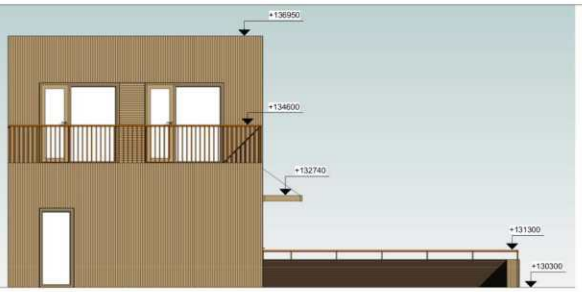
DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO Tlf : 22 99 91 00

TOTALENTREPRENØR:

TILTAKSHAVER:
M3 Boliger AS

VEDLEGG E6

FASADE NORD



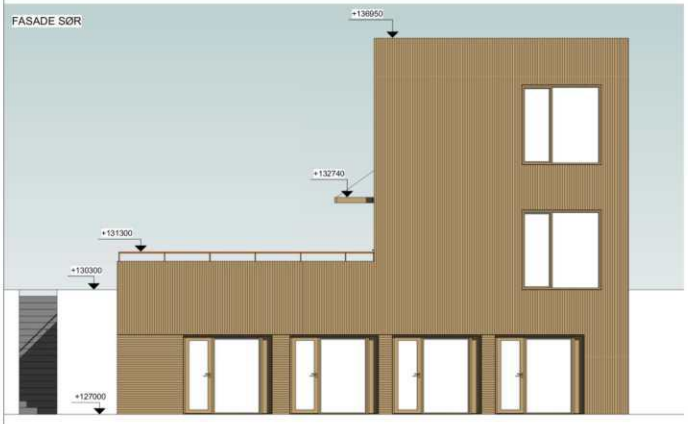
Eksisterende terreng

FASADE ØST



Eksisterende terreng

FASADE SØR



Eksisterende terreng

FASADE VEST



Eksisterende terreng

2	12.06.2020	Rammesøknad			AGH FB
1	24.04.2020	Nabovarsel			AGH FB
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN KONT
LANDÅS L1_A11	PROSJ.NR. 128800	INNHOLD: A11, Fasader samlet	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.): A11-00-A-40-01		FASE STATUS, REV R-F 2
FASE : **Rammesøknad**	MÅL: **1 : 100 / A3-ark**	DATO: **24.04.2020**			

DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO Tlf : 22 99 91 00

TOTALENTREPRENØR:

TILTAKSHAVER:
M3 Boliger AS



Tegnforklaring

GRENSER
- Teiggrense

BYGG
- Inngang
- Bebyggelse
- Terrasser, på tak
- Terrasser

TERRENG
- Ny kote med høyde
- Eks. kote m/ høyde
- Fallpil
- Vannveier

OVERFLATER
- Grus
- Heller
- Träkkheller

VEGETASJON
- Gress
- Busk/staudefelt
- Nye trær
- Nye trær, frukttrær

KONSTRUKSJONER
- Mur
- Trapp
- Håndløper

UTSTYR
- Avfall Plass til avfallshåndtering
- Sluk

VEDLEGG:
E11 for hus A11

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

M3 BOLIG AS
Landås, Felt L1

Fag: LARK | Format: A3
Dato: 29.5.20

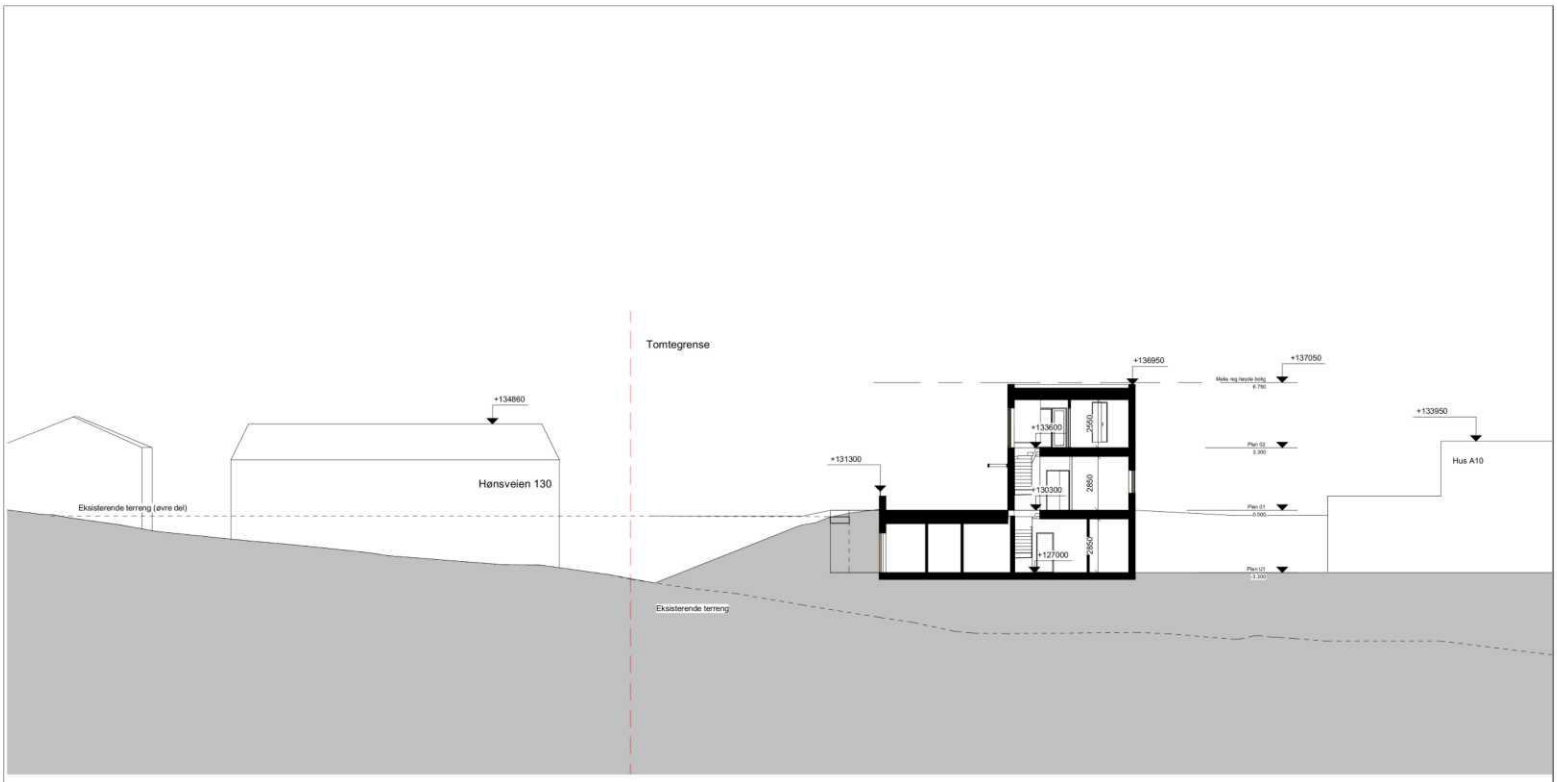
Utomhusplan
Bolig A11

Format/Målestokk: 1:200 A3

Multiconsult
www.multiconsult.no

Utarbeidet	Kontr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
Rammesøknad	MGT	SLR	HSV

Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
10218032-01	A11-00-L-10-01	00



1	31.08.2020	Kompletterig rammesøknad			AGH	FB
REVISJON	DATO	BESKRIVELSE			SIGN	KONT
		PROSJ.NR.	INNHOLD:	TEGNINGSNUMMER (bygg, etasje, fag, tegn.type, løpenr.):	FASE, STATUS, REV	
LANDÅS L1_A11		128800	A11, Snitt 2-2	A11-00-41-02	R-F 1	
FASE : **Rammesøknad**		MÅL: **1 : 200 / A3-ark**	DATO: **31.08.2020**			

DYRVIK ARKITEKTER
Grensen 3 0159 OSLO Tlf : 22 99 91 00

TOTALENTREPRENØR:

TILTAKSHAVER:
M3 Boliger AS

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 2 Bnr.: 549 Fnr.: Snr.: 6

Adresse(r):

Gateadresse:	Hønsveien 134
Gatenr:	1086
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1384 ASKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:18.08.2026 kl. 12.31

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/896549-1/200 16.08.2022 10:23	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 9 000 000 Omsetningstype: Fritt salg ADLER NILS PETER MIKAEL F.NR

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2021/1469330-1/200 22.11.2021 21:00	BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE ORG.NR: 920 125 298 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om overvannsledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 549

2025/788026-1/200 07.07.2025 13:32 PANTEDOKUMENT

Beløp: NO
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1990/11832-1/100 06.04.1990 ERKLÆRING/AVTALE
målebrev
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 549

2019/740420-1/200 27.06.2019 21:00 ERKLÆRING/AVTALE

Allmennhetens ferdselsrett over gangvei samt bruksrett til lekeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 2 BNR: 549

GRUNNDATA

2022/58233-1/200 17.01.2022 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 6 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 1/6
2024/62107-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 2 BNR: 549 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613341228
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
917135177	M3 BOLIGER AS		Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	2	549

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	2	549	0	1	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	549	0	2	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	549	0	3	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	549	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	549	0	5	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	2	549	0	6	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/58233/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 14:05

Side 1 av 13

Rett kopi 2.12.21 Asker kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Os Advokater DA v/adv.fullm Nina Børge-Ask	920209319	nina@advokat-os.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Bygdøy allé 47B	0265	Oslo	93420277

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	2	549	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920209319	Asker kommune	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		6		Nevner =		6													

Dato 29/9-21 | Innsenderens underskrift Nina Børge-Ask

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20/9-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 20/9-21	Marius Bjelland	M3 Boliger AS v/Marius Bjelland e. fullm.
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	2	549	

Dato	Underskrift	Stempel
20/12-21	Berit Danielsen	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
20/9-21	Anna Bogge-Ak

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

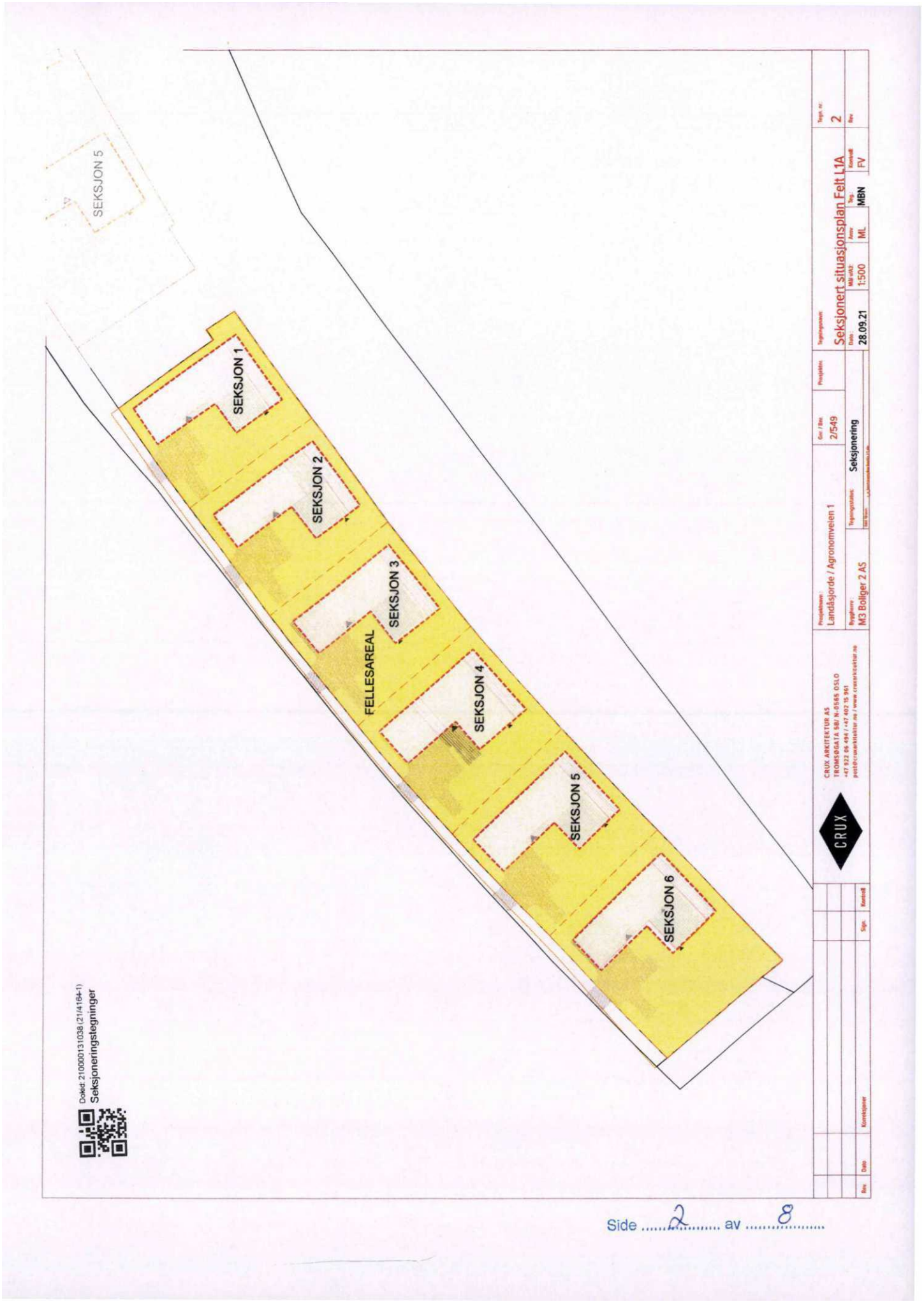
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

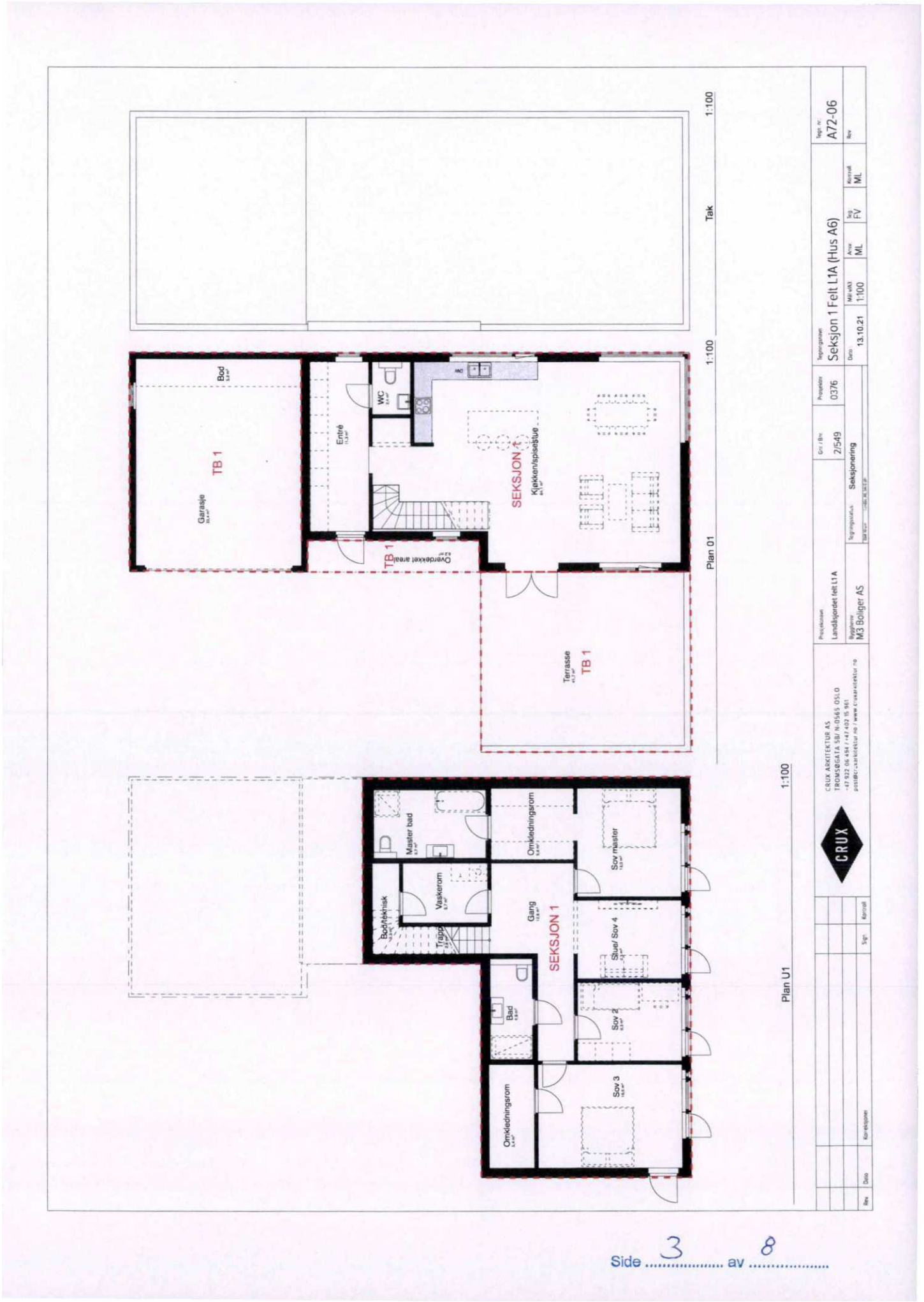
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

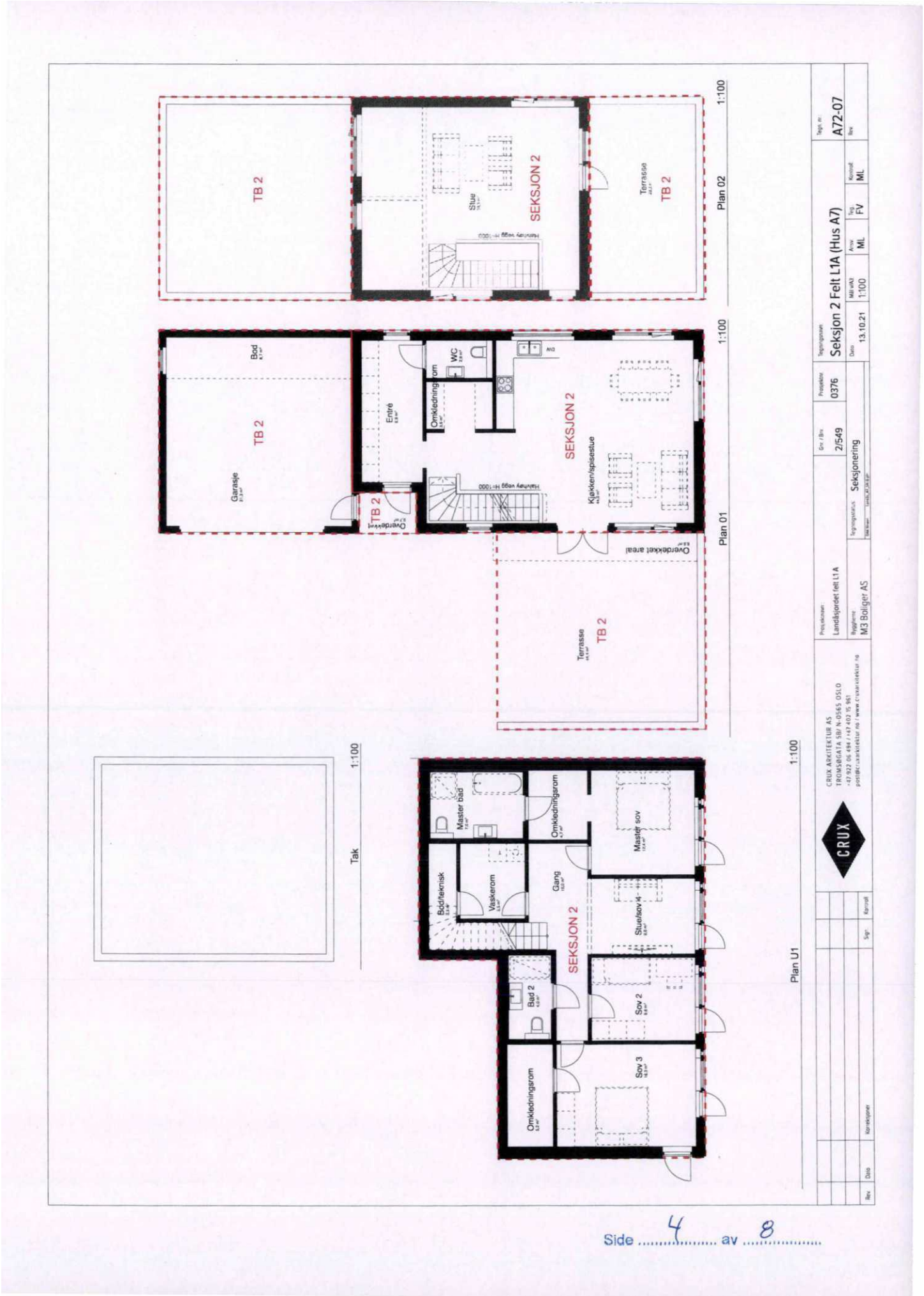
Dato	Innsenderens underskrift
28/9-21	Dina Berge Ask


Situasjonsplan
Seksjonering av gnr 2 bnr 549
Sak 21/4164
ASKER KOMMUNE
Målestokk
1:1000
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
Landåsveien
Hønsvelen
Folaldrenda
2/440
2/439
2/550
2/551
2/548
2/545
2/470
2/471
2/245
2/133
S1
S2
S3
S4
S5
S6
124
126
128
130
132
134
136
9
10
11
12
13
15
Side 1 av 8

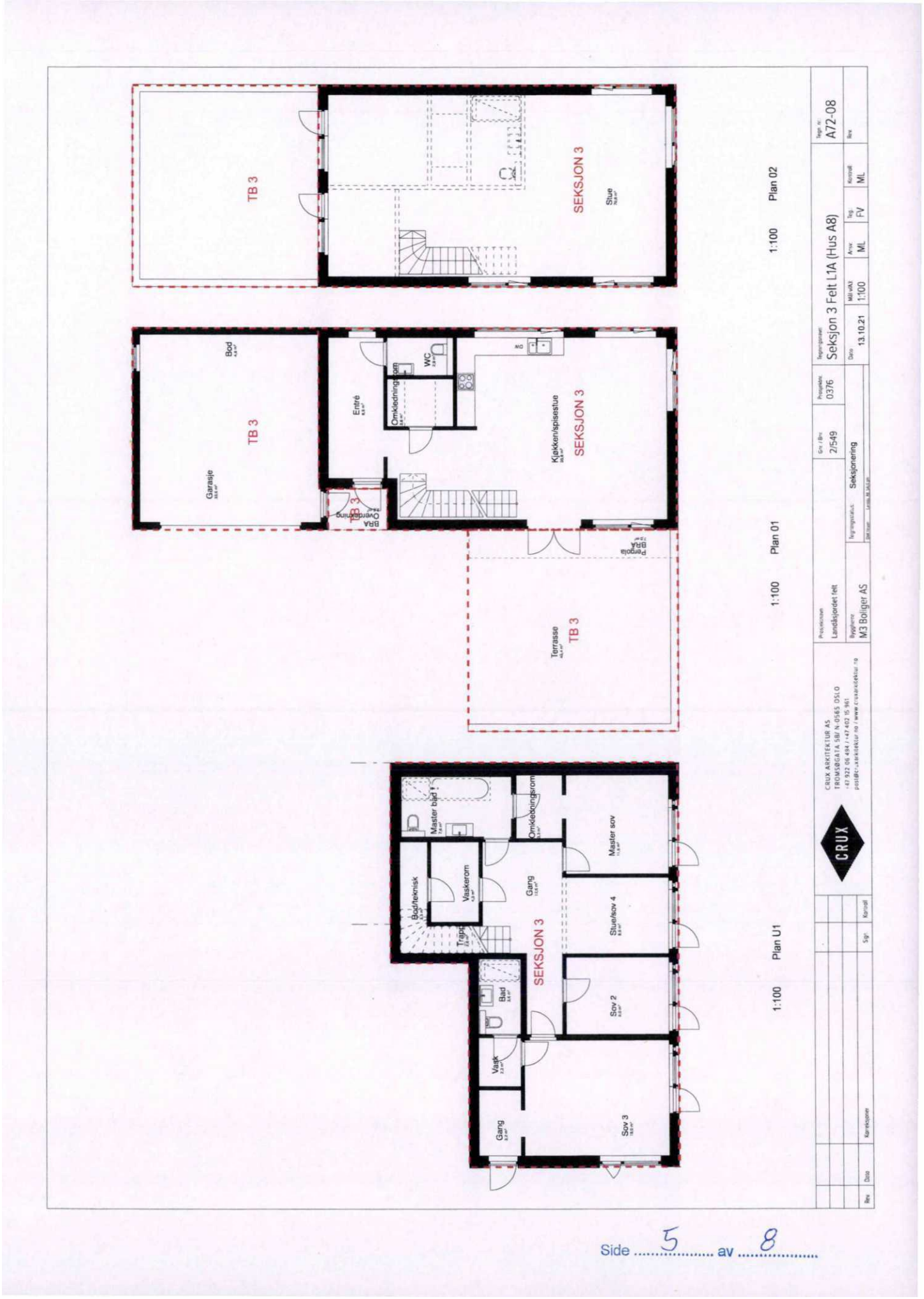

SEKSJON 5
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
FELLESAREAL
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
CRUX
Seksjonert situasjonsplan Felt L1A
Landåsjorde / Agronomveien 1
M3 Boliger 2 AS
Seksjonering
2/549
28.09.21
1:500
ML
MBN
FV
2
Dokid: 210000131038 (21/4184-1)
Seksjoneringstegninger
Side 2 av 8


Tak
1:100
Plan 01
1:100
Plan U1
1:100
Bod
TB 1
Garasje
WC
Entré
SEKSJON 1
Kjøkken/spisestue
Overdekket areal
TB 1
Terrasse
TB 1
Master bad
Omkledningsrom
Sov master
Vaskerom
Bodtekhisk
Trapp
Gang
SEKSJON 1
Stue/ Sov 4
Bad
Sov 2
Omkledningsrom
Sov 3
CRUX ARKITEKTUR AS
TROMSØGATA 5B/ N-0565 OSLO
+47 922 06 494 / +47 402 15 961
post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no
CRUX
Prosjektnavn
Landåsjordet felt L1A
Byggherre
M3 Bolliger AS
Tegningsstatus
Seksjonering
Gnr / Bnr
2/549
Prosjektnr
0376
Tegningsnavn
Seksjon 1 Felt L1A (Hus A6)
Dato
13.10.21
Målestokk
1:100
Arkiv
ML
Sign
FV
Kontroll
ML
Tegn nr
A72-06
Rev
Dato
Kontrollert
Sign

Side 3 av 8


Plan 02
1:100
TB 2
SEKSJON 2
Stue
Terrasse
TB 2
Plan 01
1:100
Bod
TB 2
Garasje
Entré
Omkledningsrom
WC
SEKSJON 2
Kjøkken/spisestue
TB 2
Overdekket areal
Terrasse
TB 2
Tak
1:100
Plan U1
1:100
Master bad
Omkledningsrom
Master sov
Bod/teknisk
Vaskerom
Gang
Stue/sov 4
SEKSJON 2
Bad 2
Sov 2
Omkledningsrom
Sov 3
CRUX
Landåsjordet felt L1A
2/549
0376
Seksjon 2 Felt L1A (Hus A7)
13.10.21
1:100
A72-07
M3 Bolig er AS
Seksjonering

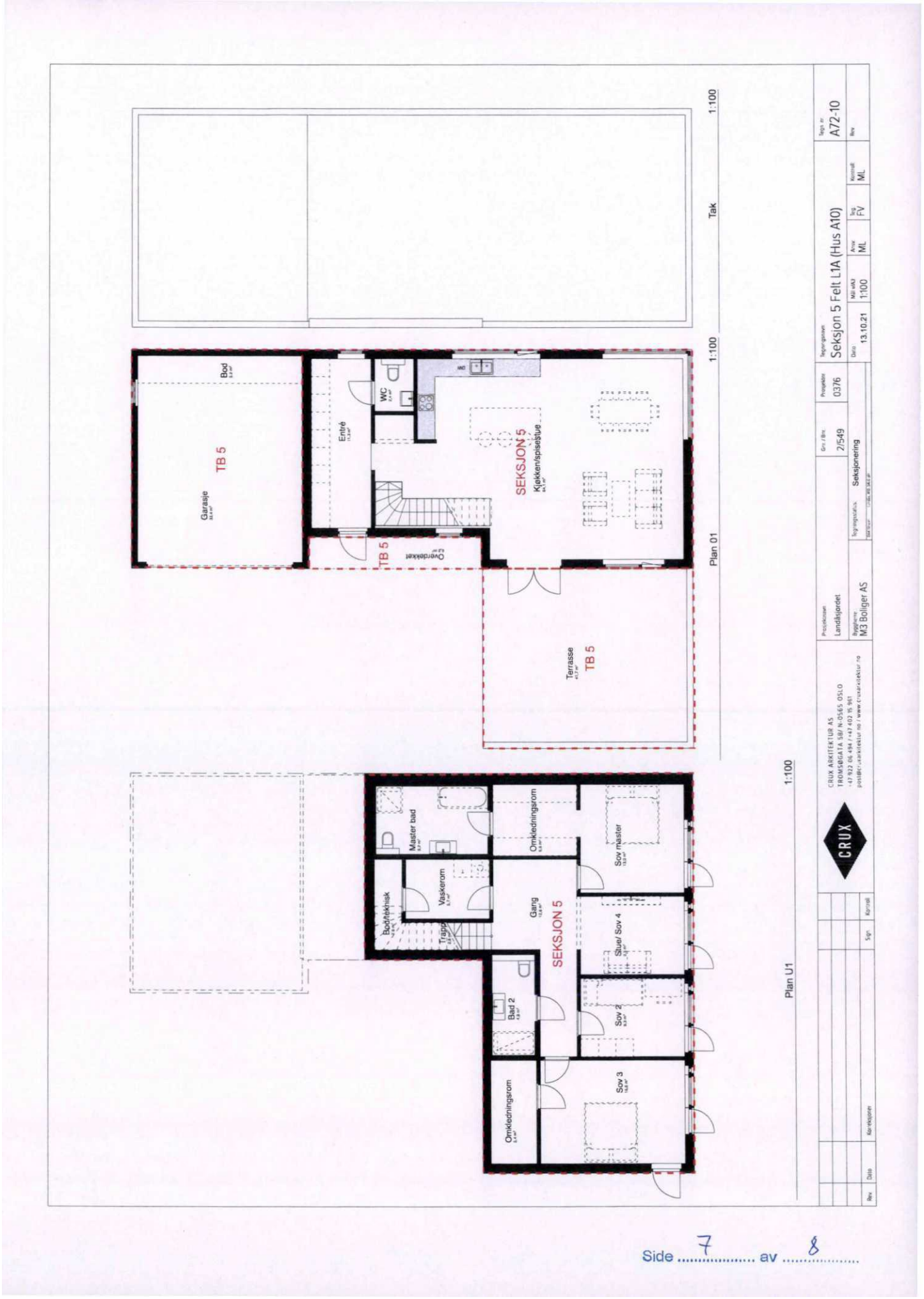
Side 4 av 8


TB 3
SEKSJON 3
Stue
Plan 02
1:100
Bod
WC
Entré
Omkledning
Kjøkken/spisestue
SEKSJON 3
TB 3
Garasje
BRA
Overdekning
Terrasse
TB 3
Plan 01
1:100
Master bad
Omkledningsrom
Master sov
Bod/teknisk
Vaskerom
Gang
Stue/sov 4
SEKSJON 3
Bad
Sov 2
Vask
Gang
Sov 3
Plan U1
1:100
CRUX ARKITEKTUR AS
TROMSØGATA 58/ N 0565 OSLO
Prosjektnavn
Landåsjordet felt
Byggherre
M3 Boliger AS
Tegningsinnhold
Seksjonering
Gnr / Bnr
2/549
Prosjektnr.
0376
Tegningsnavn
Seksjon 3 Felt L1A (Hus A8)
Dato
13.10.21
Målestokk
1:100
Arkiv
ML
Tegn
FV
Kontrollert
ML
Tegn nr.
A72-08
Rev
Dato
Kontrollert
Sign

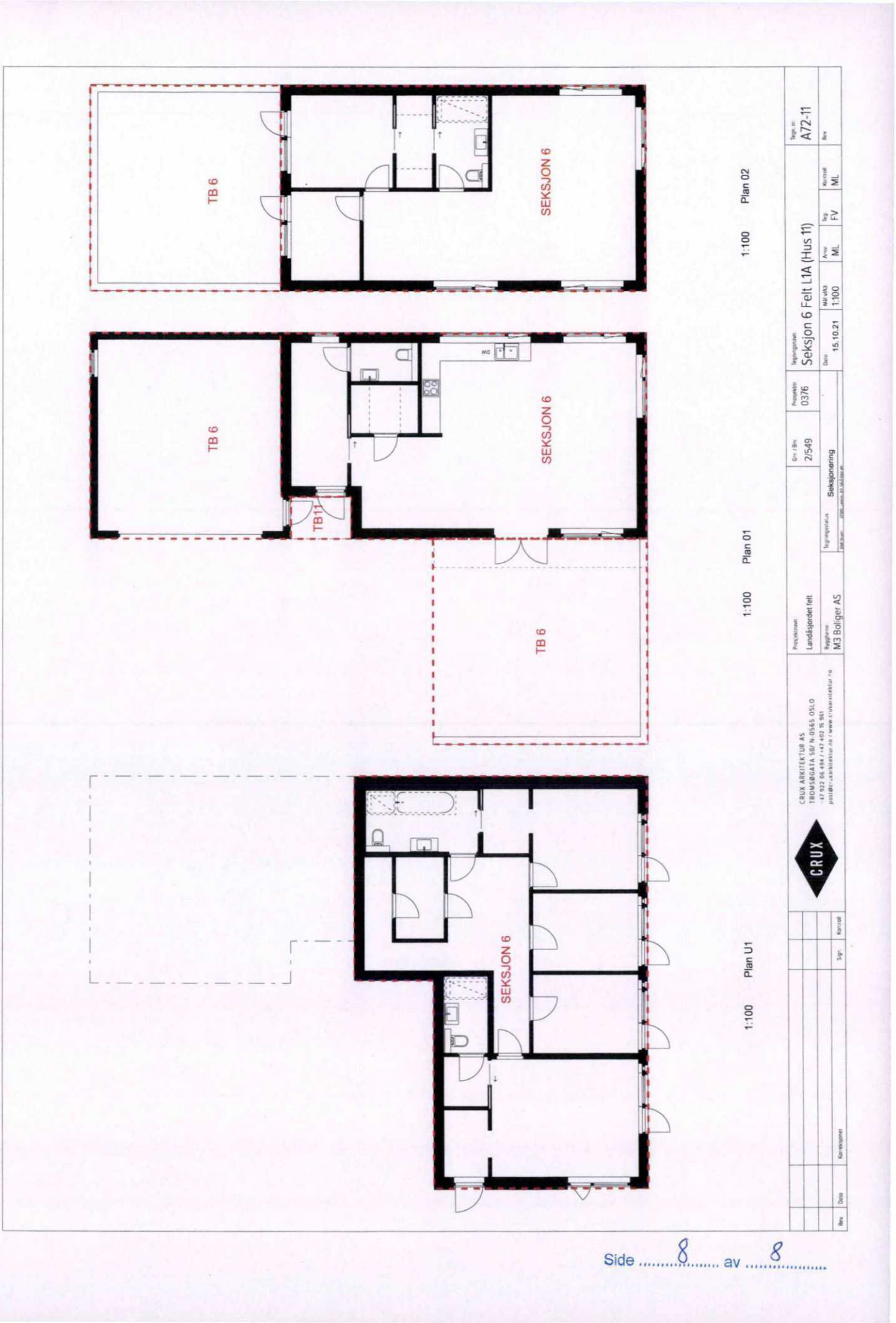
Side 5 av 8


Bod
Garasje
TB 4
WC
Omkledningsrom
Entré
Gang
Trapp
Overdekket
TB 4
SEKSJON 4
Kjøkken/spisestue
Stue
1:100
Plan 01
Bad 1
Omkledningsrom
Vaskerom/tekn
Gang
Master Sov
Bod
Trapp
SEKSJON 4
Sov 2
Omkledningsrom
Sov 3
Bad 2
Stue/ Sov
1:100
Plan Tak
1:100
Plan U1
CRUX
CRUX ARKITEKTUR AS
TROMSØGATA 58B/N-0565 OSLO
Prosjektnavn: Landåsjordet
Byggherre: M3 Boliger AS
Tegningsstatus: Seksjonering
Gnr / Bnr: 2/549
Prosjektnr: 0376
Tegningsnavn: Seksjon 4 Felt L1A (Hus A9)
Dato: 13.10.21
Målestokk: 1:100
Arkiv: ML
Sign: FV
Kontroll: ML
Tegn nr: A72-09
Rev
Dato
Kontrollen
Sign
Kontroll

Side 6 av 8


Tak
1:100
Plan 01
1:100
Plan U1
1:100
Bod
TB 5
Garasje
Entré
WC
SEKSJON 5
Kjøkken/spisestue
Overdekket
TB 5
Terrasse
TB 5
Master bad
Omkledningsrom
Sov master
Vaskerom
Bod/teknisk
Trapp
Gang
SEKSJON 5
Stue/ Sov 4
Bad 2
Sov 2
Omkledningsrom
Sov 3
CRUX
Seksjon 5 Felt L1A (Hus A10)
A72-10
Landåsjordet
M3 Boliger AS
Seksjonering
2/549
0376
13.10.21
1:100
ML
FV
ML

Side 7 av 8


TB 6
SEKSJON 6
Plan 02
1:100
TB 6
SEKSJON 6
TB11
TB 6
Plan 01
1:100
SEKSJON 6
Plan U1
1:100
CRUX
Seksjon 6 Felt L1A (Hus 11)
A72-11
Landåsjordet felt
M3 Boliger AS
Seksjonering
2/549
0376
15.10.21
1:100
ML
FV
CRUX ARKITEKTUR AS
TRONDHEIMSVEIEN 168 N-0565 OSLO

Side 8 av 8

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
99258776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 2, BNR. 549, 550 og 551 I ASKER KOMMUNE

ERKLÆRING OM OVERVANNS – OG SPILLVANNSLEDNINGER

Asker kommune, org.nr. 920125298 (Rettighetshaver) gis rett til å ha og ha liggende overvanns- og spillvannsledninger over gnr. 2, bnr. 549, 550 og 551 som vist i vedlagte kartvedlegg (Bilag 1).

Asker kommune skal ha rett til tilkomst til ledningene/anlegget for drift, vedlikehold og utskiftninger. Ved eventuelle inngrep eller skader på de tjenende eiendommene skal disse, for Rettighetshavers regning, tilbakestilles til samme stand som før inngrepet/skaden.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 549, 550, og 551, snr. 1 - 188 i Asker, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Doknr: 1469330 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Oslo, den 01.11.2021

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 549 og 550 i Asker kommune

Asker kommune

Linda Vindenes

[...]

LINDA VINDENES

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 551, snr. 1 - 188 i Asker kommune

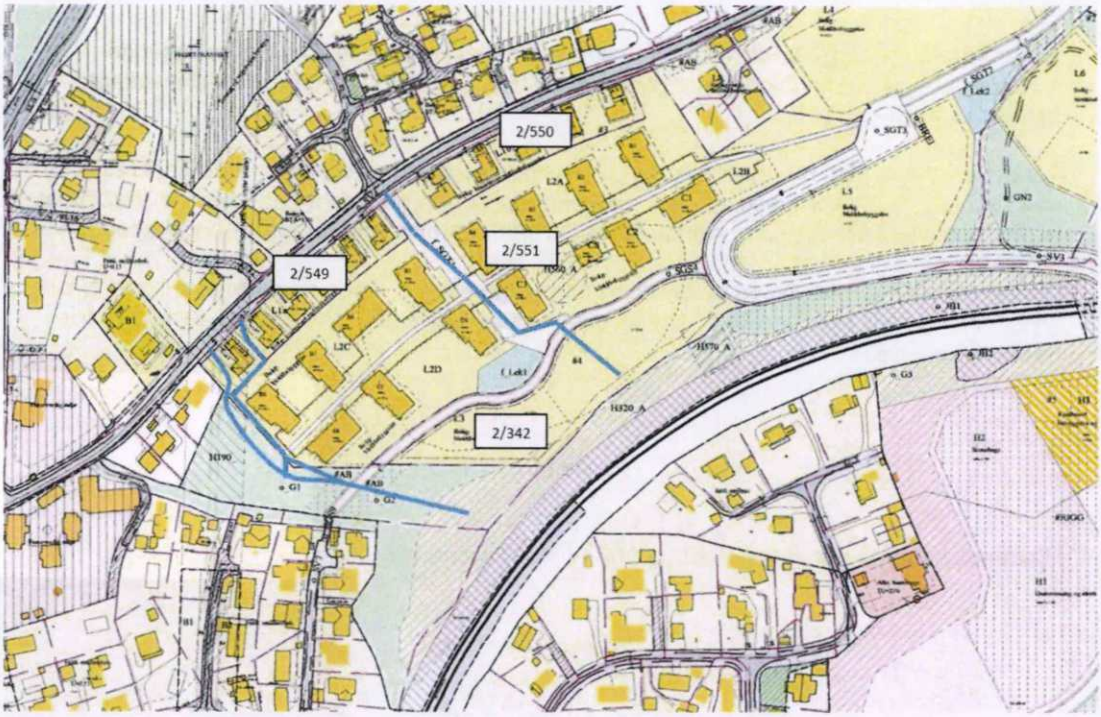
Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

Bård Henrik Sydow
Iht. fullmakt

Bilag 1 Kartbilag av kommunale overvanns- og spillvannstraséer

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Anita Måna
Eiendomsmegler

Bilag 1 Kartbilag av kommunale overvanns- og spillvannstraséer



VA ledninger

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
992587776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 2, BNR. 342 I ASKER KOMMUNE

ERKLÆRING OM ALLMENNHETENS FERDSELSRETT

I henhold til reguleringsplan med bestemmelser gitt PlanID: 2016011 «Høn-Landås», erklæres med dette allmennhetens ferdselsrett over gangvei benevnt f_SGT1, samt allmennhetens bruksrett til lekeplass benevnt f_Lek1, begge på gnr. 2, bnr. 342 i Asker kommune.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse i gnr. 2, bnr. 342 i Asker og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Oslo, den 25.06.2019

Doknr: 740420 Tinglyst: 27.06.2019
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 342 i Asker kommune

Selvaag Bolig Landås AS
org. nr. 996 834 859, iht. fullmakt

Sverre Mølvik

Halvard Kverne

Vedlegg:
Utsnitt av reguleringskart

Rett kopi bekreftes.


o_SGT3
Bolig-blokkbebyggelse
L5
L8
Fritliggende småhusbebyggelse
L2B
#AB
C1
B1
C2
B2
L2A
L1b
Bolig-konsentrert småhusbebyggelse #3
B3
C3
#1b
H560_A
Bolig-blokkbebyggelse
o_SGT2
H560
H320_A
#4
f_Lekl
f_SGT1
B4
C4
L2D
B5
o_SV4
Bolig-blokkbebyggelse
o_G2
#AB
B6
L2C
C6
B8
H190
Elvevegen
Fjellsvegen
Landasveien

Hønsveien 134

Nabolaget Askerjordet/Asker terasse - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km	
Asker International School (1-10 k... 626 elever, 30 klasser	5 min 2 km	
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	6 min 2.1 km	
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km	
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	6 min 2.2 km	
Asker videregående skole 486 elever	14 min 1.2 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	5 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Asker kirke Linje 270, 297	5 min 0.5 km	
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.3 km	
Oslo Gardermoen	56 min	

BARNEHAGER

Føyka barnehage Gamle Drammensvei 69 barn	14 min 1.2 km	
Solgården barnehage (1-5 år) 108 barn	14 min 1.3 km	
Furuly Bhg (1-5 år) 30 barn	16 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Meny Trekanten	8 min
Coop Extra Askerholmen	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	8 min
Apotek 1 Trekanten	8 min
Asker Vinmonopol	8 min

SPORT

Askertun ballbinge	7 min
Føyka kunstgressbane	11 min
SATS Asker	10 min
EVO Asker Sentrum	11 min

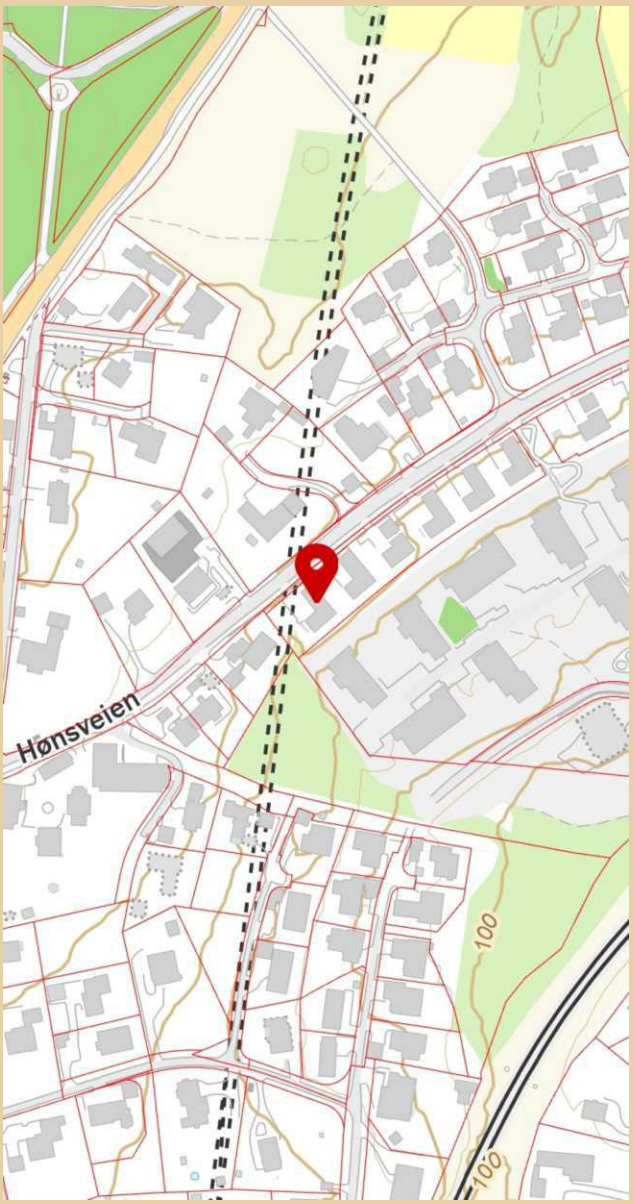
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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:
Hønsveien 134, 1384 Asker
Gnr. 2, Bnr. 549, Snr. 6, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260194

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@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.
