PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

LUNDEKROKEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra sameiet

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lundekroken 1, 1396 BILLINGSTAD ASKER kommune

gnr. 32, bnr. 42, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1910 **Eiendomsverdi ref nr:** MF9722

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

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.

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

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

Leilighet fra 1952, tilbygd på tidlig 1970 tallet. Bygningsdeler og
teknisk anlegg stort sett som fra byggeår eller fornyet, fornyelser
er beskrevet under konstruksjoner. Bygningens referansenivå er
fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og
forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1952.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og
tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2.
Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov
for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Bygget eldre, og dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Støpt gulv i kjeller og etasjeskiller i betong. Over grunnmur har bygningen yttervegg av siporex utvendig pusset og malt. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongstein.
Vinduene er malte og har 2-lags glass
Koblet vindu i peisestue i malt trevirke med blyglass.
Entredør i Teak med glassfelt.
Heve/skyvedør i malt og beiset trevirke med 3- lags glass.
Helt overbygd terrasse og oppført i trekonstruksjon med rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat, flis og teppe.
Veggene har malt puss, malt teglsteinsforblending, malt panel, trepanel, malte plater, malt strie og fliser. Himlingene har malte glatte flater.
Det er mursteinspipe og peis med innsats

VÅTROM Gå til side

Bad av eldre ukjent alder med flislagte vegger og gulv med w, dusjhjørne, søyleservant, speil, innmurt speil, skap og lys.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre fyllingsfronter, en med glass, heltre benkeplater, nedfelt kum, ventilator i kobberhette og fliser over benk.
Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

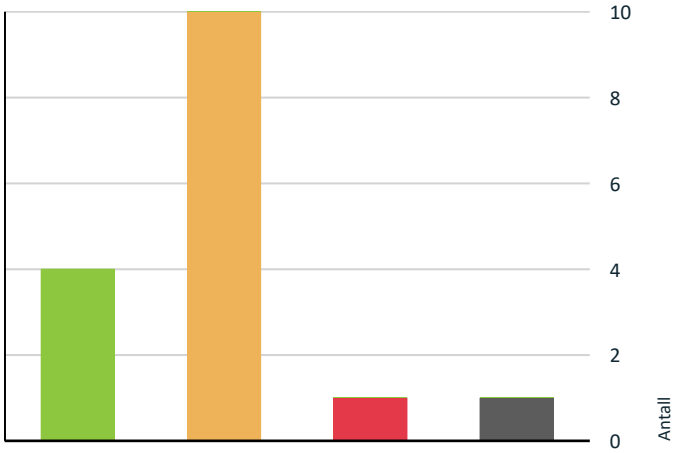
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling er forandret noe fra oppføringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

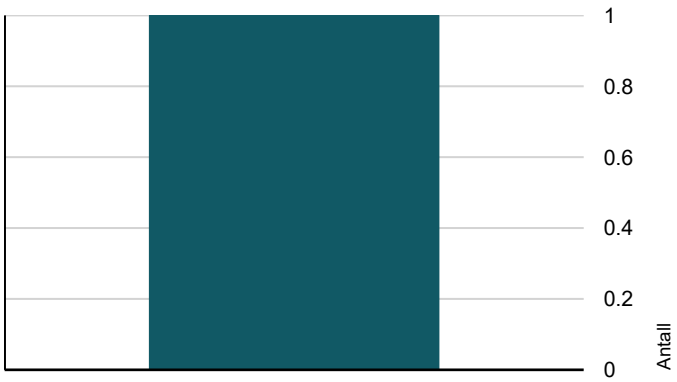
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Standard
Normal eldre standard

Vedlikehold
Normalt behov for vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygg stue og soverom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass fra 1981, 1983 og 2 stk. vinduer med nyere glass fra 1990 tallet.
Koblet vindu i peisestue i malt trevirke med blyglass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør i Teak med glassfelt.
Heve/skyvedør i malt og beiset trevirke med 3- lags glass fra 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.
Helt overbygd og oppført i trekonstruksjon med rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trevirke fra terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, flis og teppe.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt puss, malt teglsteinsforblending, malt panel, trepanel, malte plater, malt strie og fliser. Himlingene har malte glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhet er på grunn av alder og byggemåte, ingen tegn på setninger.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peis med innsats

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det må legges en ikke brennbar plate el. foran peis.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad av eldre ukjent alder med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, søyleservant, speil, innmurt speil, skap og lys.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Alle vegger er i murkonstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre fyllingsfronter, en med glass, heltre benkeplater, nedfelt kum, ventilator i kobberhette og fliser over benk.
Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det er overflate skader på enkelte fronter, sokkel er skadet

Konsekvens/tiltak

• Skader bør utbedres. Konsekvens er kun kosmetisk.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Stoppekran på bad og vannmåler og stoppekran i kjeller

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjeller

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.





⚠ Elektrisk anlegg

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

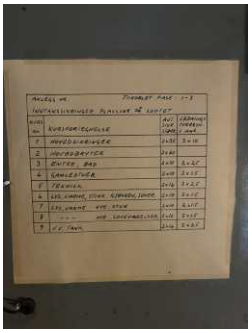
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i oppgang.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det må legges en ikke brennbar plate el. foran peis.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

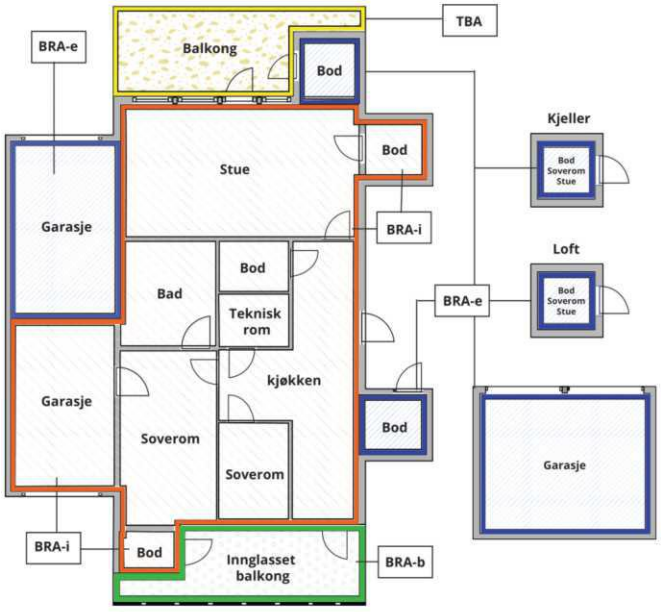
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	113			113	9
Loft		5		5	
Kjeller		10		10	
SUM	**113**	**15**			**9**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, kjøkken, soverom, stue, peisstue, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling er forandret noe fra oppføringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	32	42		1	1742 m²	I hht. Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Lundekroken 1

Hjemmelshaver
Unfolding AS

Eierandel
1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Slependen med kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Nær sjøen med marinaer, badeplasser og turmuligheter. Nærmeste sentrum er Sandvika med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud. Sandvika er knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

Adkomstvei

Offentlig vei, privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

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.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som tak, yttervegger, grunnmur og felles tekniske installasjoner.
Det er kun gjort visuelle undersøkelser. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglene opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er holdt etter beste skjønn.
Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takstdagen. Hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i vurderingen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privat megleren | Oppdragsnr:

Adresse:

Postnr: | Sted:

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2024 | Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År ___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: LINN | Etternavn: SIDKE

Selger 2 Fornavn: | Etternavn:

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

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært** sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du** til om det er/har vært utfordringer i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på** tekketekking/rakrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om **ufaglærte** har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/haleiser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den eventuelle oljetanken kan tømmes, saneres eller fylles igjen med masse?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/påbegynt innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke en spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold som ikke er spesifikt opplyst.

27. Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget? 1

28. Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle) 1 år

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere gitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle 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). Premiet tilbudet 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 forsikringsperioden og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen gjennom bistand av teknisk sakkyndig

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- ved salg av næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☑ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller nedadstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato 7/10 2026		Sted Billingstad

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

SAMEIET LUNDEKROKEN 1

PROTOKOLL FRA STYREMØTE

Den 1. september 2025 ble det avholdt styremøte i Lundekroken 1 i Pustutveien 18, 1396 Billingstad.

Til stede fra styret:

Frikk Stokke, styreleder

Shahbaz Yousefi, styremedlem

Andreas Østby, styremedlem

Samtlige styremedlemmer var dermed tilstede og Styret var beslutningsdyktig.

Det var ingen innvendinger til innkallingen eller dagsordenen.

Møtet ble erklært for lovlig satt.

Følgende saker forelå til behandling:

1 Budsjett og fastsettelse av felleskostnader

Styret gjennomgikk sameiets utgifter som i 2024 var på kr. 166 476 kroner fordelt slik:

Strøm: 15 612,-

Forsikring IF: 47 504,-

Kommunale avgifter: 103 357,-

Totalt: 166 476,-

Styret besluttet av felleskostnadene i 2025 skulle utgjøre kr. 4 000,- pr. måned pr. seksjon. Eventuelt underskudd dekkes ved avregning etter årsslutt. Eventuelt overskudd overføres til neste år. Beslutningen var enstemmig.

* * * * *

Alle beslutninger var enstemmige. Ingen flere saker forelå til behandling.

Frikk Stokke
styreleder

Shahbaz Yousefi
styremedlem

Andreas Østby
styremedlem

Journal nr. .....

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for A/S. Lundebygg, Slependen.

anmeldte byggingsarbeide på gårds nr. 32 br. nr. 42 parsell nr. 6 av Marienlyst.

....., nemlig:

Våningshus av mur i 2. etg. med utbygg i etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 175.- *er betalt* 30/8-52.

Asker Bygningsråd *den* 29. okt. 1953.

Ridar Gudim

Nr. 2253.
Forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 3—39.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 42, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Lundekroken 1, gatenr 1127	**Grunnkrets:**	301	Lunde
(fra bruksenhet)	1396 Billingstad	**Valgkrets:**	2	Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Ideell 1/4 Del	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.10.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/4
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 741,9 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	3203/32/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/32/42/0/1	0,0
			Mottaker	3203/32/42/0/2	0,0
			Mottaker	3203/32/42/0/3	0,0
			Mottaker	3203/32/42/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/32/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/32/42/0/1	0,0
			Mottaker	3203/32/42/0/2	0,0
			Mottaker	3203/32/42/0/3	0,0
			Mottaker	3203/32/42/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lundekroken 1	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149864628			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



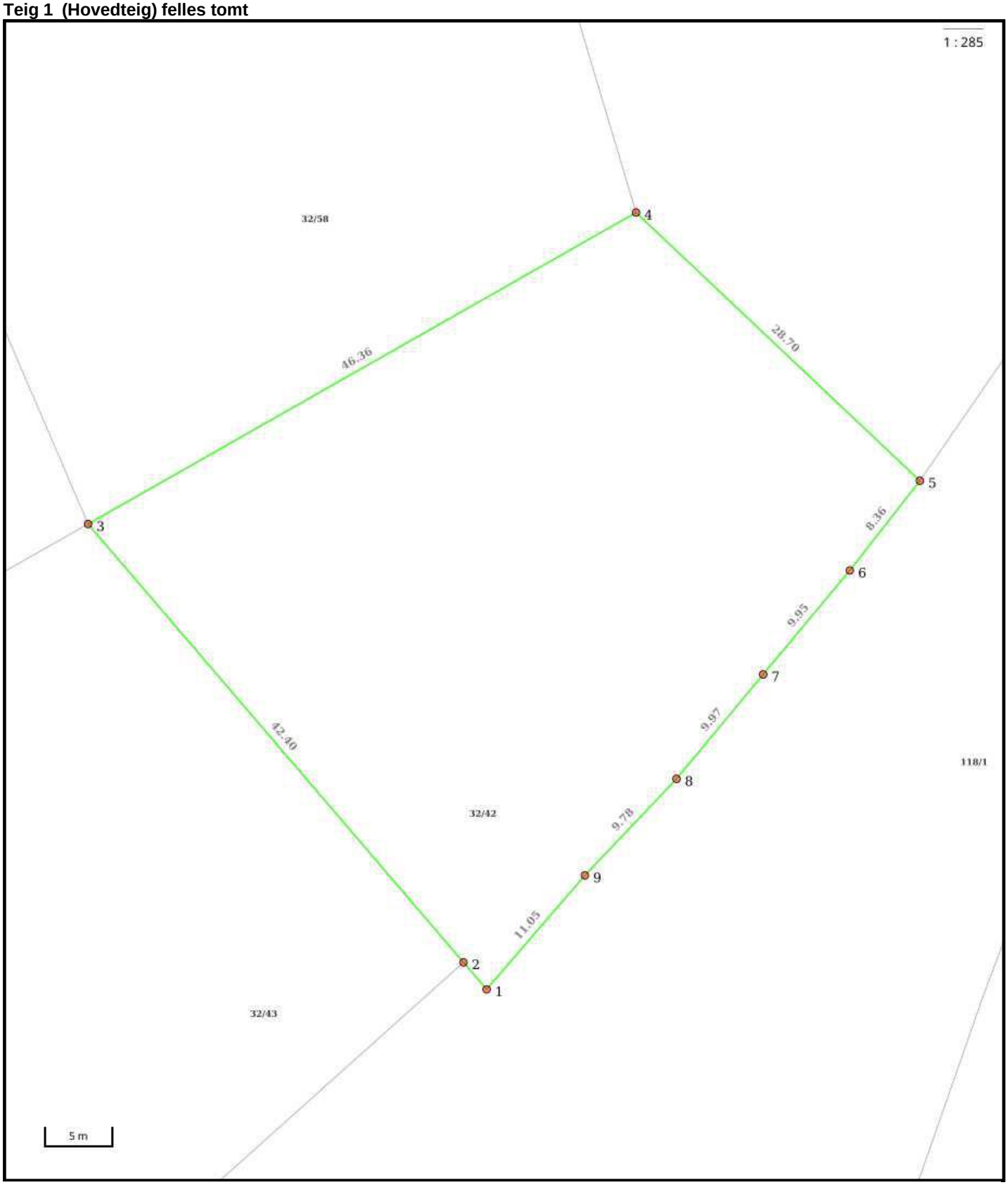
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 741,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 731,69	584 122,60	2,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 733,51	584 120,72	42,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 763,05	584 090,30	46,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 789,47	584 128,39	28,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 771,75	584 150,97	8,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 764,73	584 146,43	9,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 756,55	584 140,77	9,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 748,34	584 135,11	9,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 740,67	584 129,04	11,05m	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.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/42/0/4
Adresse: Lundekroken 1
Dato: 13.01.2026
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: 19.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**32**	Bnr:	**42**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Lundekroken 1, 1396 BILLINGSTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 19.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**42**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Lundekroken 1, 1396 BILLINGSTAD**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Asker kommune

Ledningskart

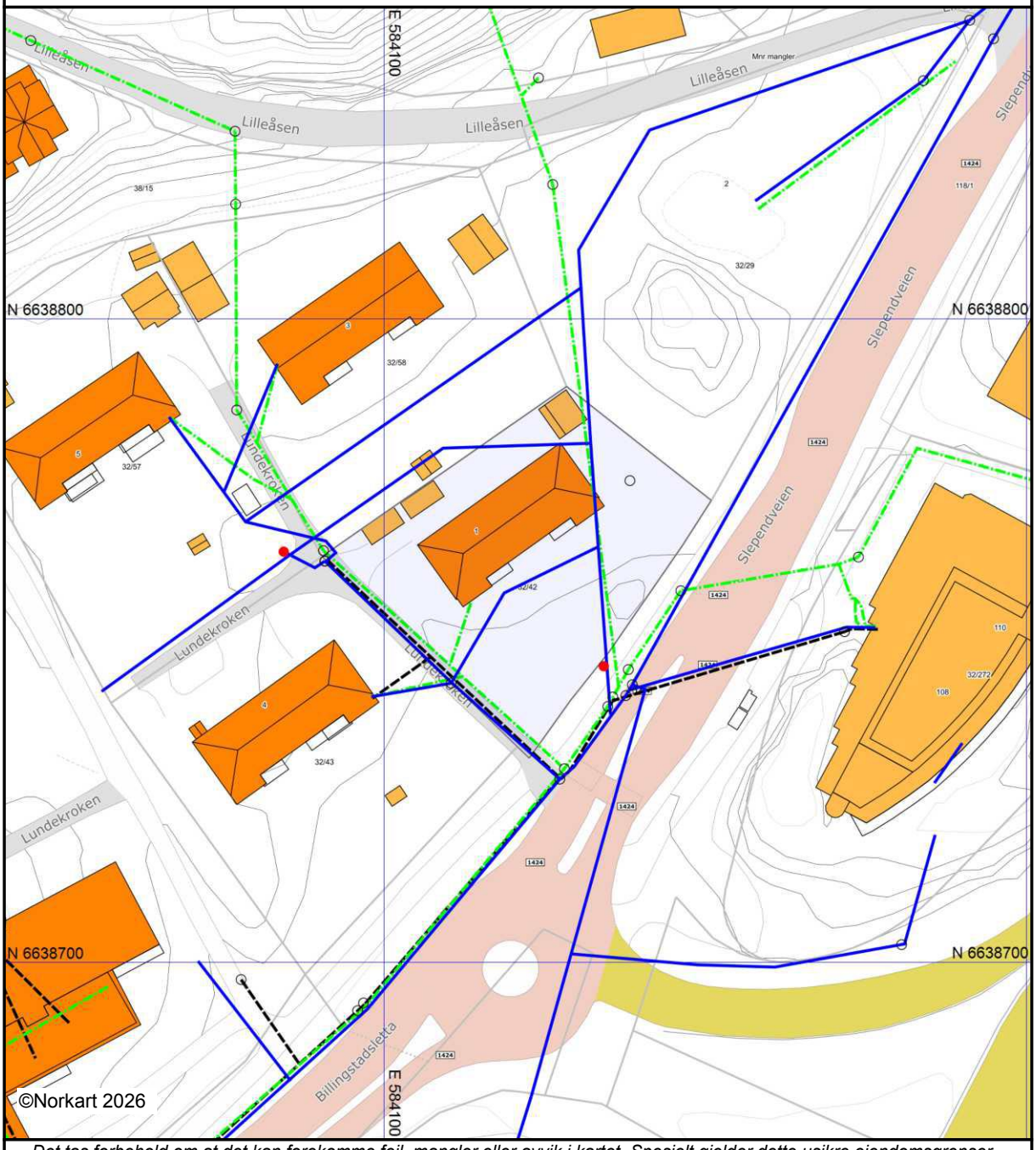
Eiendom: 32/42/0/4
Adresse: Lundekroken 1
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 19.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**32**	Bnr:	**42**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Lundekroken 1, 1396 BILLINGSTAD**						

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

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

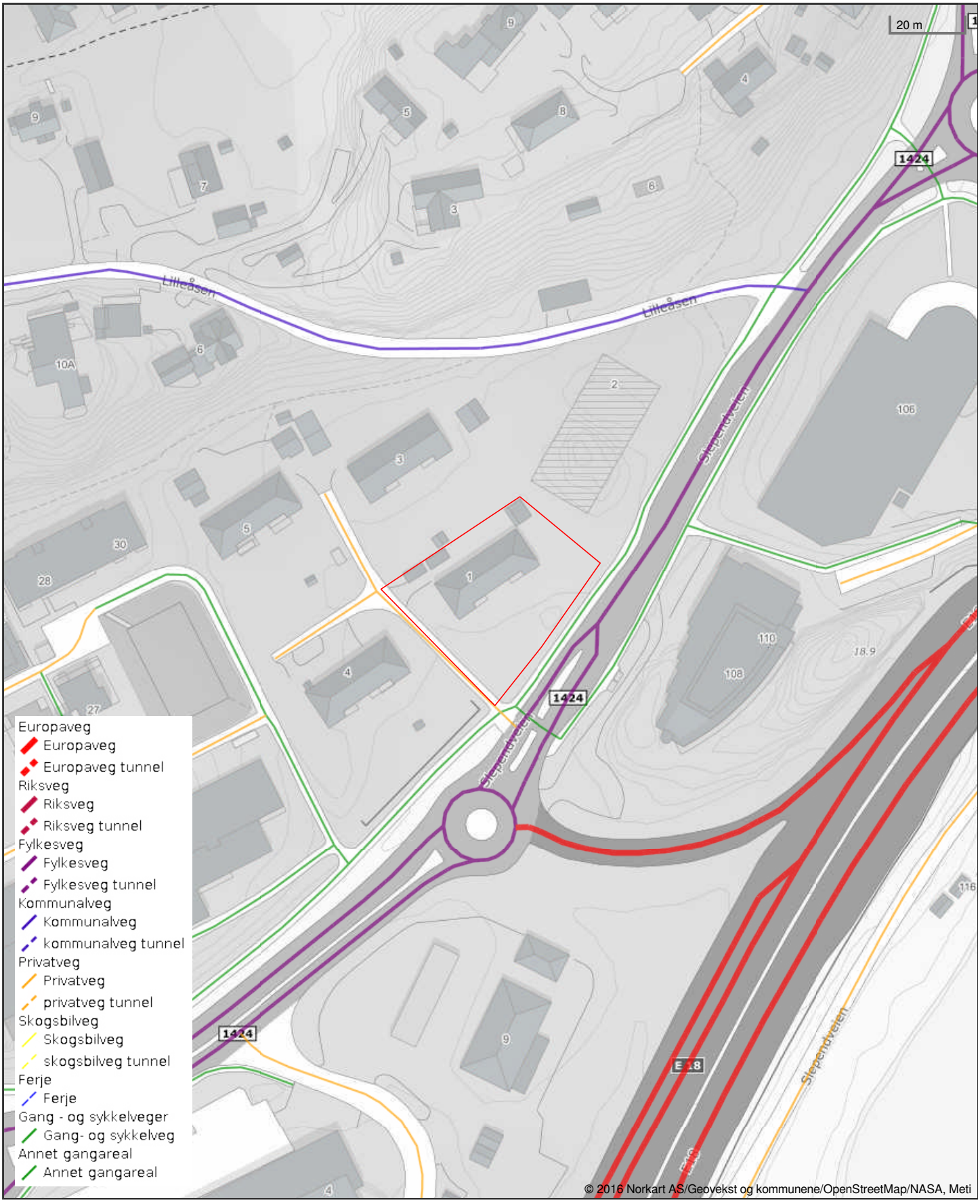
Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 32/42//



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: 13.01.2026

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.**	32	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Lundekroken 1, 1396 BILLINGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	33 278,83 kr
Feiing	1 720,00 kr
Renovasjon	18 324,00 kr
Vann	31 610,96 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

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Lundekroken 1, 1396 BILLINGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner under 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** 213 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 742 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 742 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 1 529 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202016014
Navn	E18 Slependen-Drengsrud
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4957/2016014_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 213 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 529 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** 0.B1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022059B
Navn	Lundebo og Marienlyst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/238/59B_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 267 m^2
	Formål	Boliger

Id	022059I
Navn	Lilleåsen 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.01.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/801/59I_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 66 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 94 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	022059G
Navn	Slependen m. tilliggende arealer
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.10.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/213/59G_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 239 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 76 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021005
Navn	Detaljregulering for E18 Ramstadsletta - Nesbru
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

59g
Godkjent den 18.10.1994
DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

Jens Michael Lund

Rettet Asker bygningsråd 10.02.1998.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR SLEPENDENKRYSSET I ASKER KOMMUNE

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er avgrenset med reguleringsgrense som vist på reguleringsplankartet.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder	- industri, kontor (I)
	- forretning, kontor, lager (F)
	- bensinstasjon (S)
Trafikkområder	- kjørevei
	- gang-/ sykkelvei, fortau
	- småbåthavn
Fellesområder	- felles adkomst
	- felles fortau

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

§ 2. Område for industri og kontor.

2.1 Område merket I kan bebygges med industri-/kontorbebyggelse og tilhørende anlegg.

2.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

2.3 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

§ 3 Område for forretninger, kontorer, lager

3.1 Område merket F kan bebygges med forretning-/kontor-/lagerbebyggelse og tilhørende anlegg.

3.2 Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for område F, skal det vises framtidig adkomst til gnr. 39/477. Dagens adkomst til gnr. 39/477 skal stenges når eiendommen tas

i bruk til regulert form.

3.3 Ved utarbeidelse av bebyggelsesplanen skal det dessuten vises parkeringsdekning.

3.4 Før område F kan tas i bruk, skal rundkjøringen i kryssene Nesøyveien/Nesbruveien, og Nesøyveien/ramper til/fra E-18, samt et fortau på minimum 3 meter over broen, være etablert.

§ 4 Område for bensinstasjon.

4.1 Område merket S kan bebygges med bensinstasjon/bilverksted med tilhørende anlegg.

4.2 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

4.3 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

§ 5 Offentlig kjørevei

5.1 Plassering og utforming av avkjørsler som ikke er vist på plankartet, skal fastsettes i bebyggelsesplan i samråd med vedkommende vegmyndighet.

5.2 Bebyggelsesplan med bruer/tunneler, grøntanlegg/beplantning skal være godkjent av bygningsrådet og vedkommende vegmyndighet før opparbeidelse av veianlegget tar til.

§ 6 Offentlig småbåthavn i sjøen

6.1 Område merket Th1 skal nyttes til havn for fritidsbåter. Båtene skal fortøyes. Båtene skal fortøyes ved brygger forankret i land. Andre fortøyningsformer og oppankring tillates ikke innenfor området.

§ 7 Offentlig havneområde på land

7.1 Område merket Th2 skal nyttes til parkerings- og opplagsplass for tilliggende småbåthavn.

7.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

7.3 Innenfor område Th2 skal innpasses pumpestasjon med adkomst til erstatning for den som ligger i veitraséen.

§ 8 Felles atkomst

8.1 Området skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene som på plankartet er vist med pil.

8.2 Fellesadkomsten skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

§ 9 Felles fortau

9.1 Området skal nyttes til felles fortau for de eiendommene som på plankartet er vist med pil.

9.2 Gangveien skal ferdigstilles samtidig med den tilhørende bebyggelsen.

§ 10 Fellesbestemmelser

10.1 Før byggeområdene tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet som fastlegger utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

10.2 Før byggetillatelse gis, skal sammenføyning være utført for eiendommer som etter reguleringsplanen skal sammenføyes.

10.3 Antall parkeringsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens veinormaler.

10.4 Avskjermingsbelter forutsettes opparbeidet med effektiv skjermende vegetasjon/beplantning. Annen bruk av området tillates ikke.

10.5 Innenfor avmerket verneområde er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.

10.6 Innenfor byggeområdene skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park-/grøntanlegg og samtidig med bebyggelsen.

10.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget

10.8 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å inngå private avtaler som strider mot planen eller dens bestemmelser.

10.9 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker kommune.

59b

Stadfestet den 29. august 1977
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig Olssen (sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LUNDEBO (DEL AV MARIENLYST) GNR. 32, OG DELER AV GNR. 38 OG 39, SLEPENDEN.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til veier og grøntområder som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen skal være maks. 1 etasje med underetasje hvor terrenget tillater det. I spesielle tilfelle der forholdene tilsier det kan 2. etasjer godkjennes.
Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 1 etasjes hus ikke overstige 4,0 meter, for hus med underetasje og hus i 2 etasjer 6,5 meter.
Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre områdets karakter.

§ 3. Bebyggelsen skal ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 4. Ingen tomt kan få godkjent bebyggelse som har større grunnflate enn 15 % av tomtens nettoareal. I tillegg godkjennes garasje der denne ikke er inkludert i bolighuset.

§ 5. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshus uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal, etter bestemmelsenes § 4. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil.

§ 6. Inn og utkjøringsforholdene til de enkelte bygg og garasje/parkeringsplass skal være oversiktlige og trafikksikre, og traséen for atkomstveier må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Ved byggeanmeldelser skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 8. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Gjerder må byggemeldes på vanlig måte. Maks . høyde er 80 cm over terreng.

§ 10. Innen lekeområdene/fellesområdene kan det plasseres lekeapparater.

§ 11. Plassering av tørkestativ, søppelkasser og lignende må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.

§ 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31. Eksisterende verdifulle trær på området skal søkes bevart, og bygningsrådet kan kreve utført de nødvendige sikringstiltak i byggeperioden.

§ 13. Parsellselger er ikke berettiget ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

§ 14. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

0220 2011101

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. januar 2013 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-15.

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

Plankart datert 01.11.2012.
Bestemmelser datert 04.01.2013.

Bestemmelse §18 er endret i henhold til kommunestyrets vedtak av 29. januar 2013.

Plankart sist endret 29.01.2013 som følge av kommunestyrets endring av § 18 i regulereringsbestemmelsene.

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 11-10)

Juridisk bindende bestemmelser hjemlet i plandelen til plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 er skrevet med uthevet skrift. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommunedelplanen.

§1 Planens formål 2
§ 2 Kommuneplan 2007- 2020 2
§ 3 Plankrav 3
§ 4 Rekkefølgekrav 3
§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder 5
§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei 9
§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene 9
§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder 11
§ 9 Parkering 11
§ 10 Energiforsyning 11
§ 11 Støy og luftkvalitet 12
§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring 12
§ 13 Massehåndtering og massebalanse 13
§ 14 Estetikk 13
§ 15 Universell utforming 13
§ 16 Idrettsanlegg 13
§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø 13
§ 18 Strand og sjøområder 14
§ 19 Offentlig formål 14
§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler 14

§1 Planens formål

Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, jamfør blant annet rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og Akershus' fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Billingstad, Nesbru og Holmen skal utvikles som attraktive boligområder med høyere tetthet og god bokvalitet.

Fremtidig næringsutvikling for kontor skal konsentreres ved kollektivknutepunkt innenfor gangavstand 800 meter langs Billingstadsletta øst og ved Holmenkrysset og Slependkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slependkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slependenområdets identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

§ 2 Kommuneplan 2007- 2020

Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende fortettingskart, vedtatt av Asker kommunestyre 12. juni 2007, legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 3 Plankrav

Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringer og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

Utvidelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en silingsprosess som grunnlag for valg av løsning for E18. Endelig løsning for E18 i forhold til valg av tunnel, kulvert eller vei i dagen fastsettes ved regulering.

§ 4.2.2 Regulering av E18

Før oppstart av regulering av E18 gjennom planområdet skal det gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2.

Mulighetsstudie for E18 mellom Holmen og Slependen, datert 11.6.2012, (samt rapport fra innledende fase for E18 korridoren i sentrale Asker, datert september 2012) skal være en del av grunnlagsmaterialet for videre planprosess.

§ 4.2.3 Kapasitet på E18

Innenfor delområde 0, 1 og 3 kan bruksendring til -, utbygging av ny -, og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og forretninger for plasskrevende varer, i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, ikke skje før E18 fra og med Holmenkrysset til og med Slependkrysset har fått tilstrekkelig kapasitet slik at Fekjan og Billingstadsletta kan forbeholdes lokaltrafikk, buss og sykkel.

Vurdering av kapasitet på E18 skal gjøres i samråd med Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

E18 forutsettes i utgangspunktet utvidet til fire kjørefelt i hver retning, hvorav tre bilfelt og et kollektivfelt, for å bedre kapasiteten.

Langs Fekjan og Billingstadsletta, mellom Landøyveien og Bergerveien, forutsettes det at fremkommeligheten for buss sikres ved at Fekjan og Billingstadsletta avlastes ved økt kapasitet på E18, ikke med flere kjørefelt eller etablering av egne kollektivfelt på strekningen.

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slependkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slependkrysset inngår i prosjektet for ny E18 gjennom Bærum)

Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

§ 4.2.4 Holmen

Innenfor delområde 5, kan bruksendring til-, utbygging av ny- og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret*.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

Regulering av veisystem for Holmen skal omfatte bygate Fekjan, kryss med Slemmestadveien, avkjøring til feltene 5.I og 5.K og Slemmestadveien frem til E18.

* Sikring innebærer at Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen - og at grøntanlegg, torg og poll ved og i sjøen, er regulert og at det er inngått utbyggingsavtaler som avklarer kostnadsfordeling for opparbeidelse av veier og torg, samt tidspunkt for gjennomføring.

Slemmestadveien, mellom nytt plankryss og E18 skal opparbeides med fire felt, hvorav to reserveres kollektivtransport. Fekjan, fram til Landøyveien, skal opparbeides som en bygate med lav hastighet, kantstein, grøntrabatter og fotgjengerkryssinger i plan. Det skal etableres en sentralt beliggende holdeplass for buss med gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende bolig- og næringsområder. Bussen skal sikres fremkommelighet uten

forsinkelser gjennom Holmen og ut på E18. Det skal etableres egne traseer for syklister langs Fekjan retning Nesbru og langs Slemmestadveien retning Hvalstrand og Hvalstad. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse med planskilt kryssing av Slemmestadveien for å binde sammen idrettsanlegg, fjorden og Fekjan. Krysset mellom Slemmestadveien og av/ påkjøring E18 skal oppgraderes for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

§ 4.2.5 Boligområdene

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafikksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skoler, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

§ 4.2.6 Planprosesser

Ved utvikling av større nærings- og boligområder kan det være aktuelt:

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

§ 4.3 Etablering av samfunnsservice

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.
Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.

§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7.
Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

Felt avsatt til næringsbebyggelse

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Høyde på bebyggelsen

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tilliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

§ 5.1 Område 0

Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slependen og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje.	

Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.

§ 5.2 Område 1

Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etg	

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

§ 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.4 Område 3

Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.

Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.

Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	
3.B1, 3.B2 og 3.B4	Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype	

§ 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.6 Område 5

Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.

Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.

Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.BN4	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
6.NB8	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg

§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slependen. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tilliggende boligbebyggelse.

Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.

§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

§ 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 . Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

Arealkrav: (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel)

I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m2 av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeplassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m2	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m2	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m2	Maks 500m	400 - 1000

§ 7.2 Den enkelte leilighet / bolig

I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbipasserende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

§ 7.3 Tilgjengelighet

To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet.
En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.
Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen / under terreng.

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / lossearealskal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønnstruktur.

§ 9 Parkering

Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.

Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.

Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.

Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slependkrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

§ 10 Energiforsyning

Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK) Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.

Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

§ 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.

Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.

Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:

- **Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.**
- **Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.**
- **All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.**
- **Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).**

§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innbære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdisponering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innbærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slependrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Bruset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.

Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.

Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.

§ 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut - og inn transport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensede masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

§ 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

§ 15 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og alle utearealer.

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

§ 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor grønnstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

§ 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båtopplag. Området som er avsatt til vinteropplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtopplagringsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

§ 19 Offentlig formål

Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnsservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.

Felt avsatt til grønnstruktur friområde (F) skal være i offentlig eie.

§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler

Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.

Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.

Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.

Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.

Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. november 2016 i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15.

Asker kommune, 22. november 2016
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

PLANBESTEMMELSER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN - DRENGSRUD

Alternativ 1.B+3.A/3.C+2.A

Planbestemmelser datert 5.10.2016

Plankart datert 5.10.2016

§ 1 Planens hensikt

Kommunedelplan for E18 gjennom Asker kommune omfatter E18 fra Bærum grense til og med Drengsrud, vest for Asker sentrum.

Hensikten med kommunedelplanen er å:

- Sikre en aktiv byutvikling i Asker sentrum og på Holmen i den hensikt å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til buss/ jernbane. Løsninger forutsettes å redusere barriereeffektene slik at flere ønsker å gå eller sykle og ta i bruk et bedret kollektivtilbud.
- Sikre god fremkommelighet for sykler og busser inn til jernbanestasjonene og parallelt med E18. Løsningen skal bidra til en bedre trafikkfordeling og samhandling mellom sykkel, buss og tog.
- Gi bedre fremkommelighet og bedre flyt for næringstrafikken.
- Redusere støy, forurensning og barriereeffekter som er skapt av veitrafikk.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Forholdet til gjeldende planer

2.1.1 Forholdet til kommuneplan for Asker 2014 – 2026

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommuneplanen skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, næring/service og landbruks-, natur- og friluftsområde skal kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Holmen - Slependen

Bestemmelser og retningslinjer fastsatt i kommunedelplan for Holmen - Slependen, vedtatt januar 2013, skal fremdeles gjelde. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplan for E18.

2.1.3 Forholdet til kommunedelplan Ny Røykenvei

Den del av kommunedelplan Ny Røykenvei, vedtatt januar 1998, som ligger innenfor planområdet, utgår som følge av kommunedelplan for E18.

2.1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

2.2 Vilkår for gjennomføring, plankrav

2.2.1 Innenfor planområdet skal arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1; dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

2.2.2 Anlegg og tiltak som er i samsvar med vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for E18 er tillatt, under forutsetning av at de ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen.

2.2.3 Ved regulering av E18 og tilhørende lokalveisystem i Asker sentrumsområde, Holmen, Nesbru og Billingstadsletta kreves en områdereguleringsplan hvor det gjøres en helhetlig vurdering av lokalveier, hovedsykkelvei, øvrige gang- og sykkelveier og bussvei i sammenheng med stedets kvaliteter og utviklingspotensial.

2.3 Krav til optimalisering

2.3.1 Ny E18, lokalveier, bussvei og anlegg for gående og syklende skal optimaliseres ved regulering, blant annet for å redusere barrierevirkning, støy og arealbeslag.

2.3.2 Det skal etableres holdeplasser langs bussvei i sentre definert i kommuneplan for Asker 2014 – 2026.

2.3.3 Asker sentrum

Gjennom Asker sentrum skal lokalveisystemet primært utformes med gateprofil.

Kollektivterminal med sykkelparkering skal tilpasses eksisterende kollektivterminal og sentrum funksjonelt og arkitektonisk, med vekt på sosial trygghet.

Askerelva skal skjermes for inngrep og forurensning og fremheves visuelt i bybildet. Drengsrudbekken og Undelstadbekken skal i størst mulig grad gå åpne gjennom området. Ved regulering av E18 langs Drengsrudbekken skal gang- og sykkelbro mellom Solbråveien og Drengsrudbekken implementeres.

Anlegg for syklister og fotgjengere skal utformes som separate anlegg, f eks sykkelfelt eller sykkelvei med fortau. En helhetlig plan, hvor også drift og vedlikehold inngår, skal utarbeides.

2.3.4 Holmen

I Holmen sentrumsområde skal det fastlegges ny løsning for vei/gatestruktur. Lokalveisystem skal utformes som miljøgate. Ny arealbruk for områder som frigjøres fra veiformål skal fastsettes. Busstopp/ terminal skal inngå i planen.

2.3.5 Nesbru/Berger

Gjennom Nesbru og Billingstadsletta vest/Berger skal veisystemet ta hensyn til Neselva, turvei, kulturminner (blant annet Nes bru) og traséer for gange og sykkel langs og på tvers av

veisystemet. Lokalveisystem skal utformes med gateprofil. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre fotgjengerkryssinger. Miljøgate og redusert hastighet for biltrafikk skal vurderes.

2.3.6 Billingstadsletta og Slependen

Langs Billingstadsletta og Slependen skal lokalvei utformes med gateprofil. Gang- og sykkelforbindelser skal sikres i alle hovedretninger.

Veitiltak ut i Slependrenna skal begrenses og det skal legges til rette for kyststi langs strandkanten med tilknytning til Sandviksveien og Nesøyveien.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav E18

Innenfor planområdet vil en rekke tiltak langs E18 og tilgrensende veianlegg ikke kunne gjennomføres før ny E18 og tilhørende lokalveinett er detaljplanlagt og/eller ferdig bygget.

Beskrivelse av alternativer:

Parsell 1 ligger mellom Drengsrud og Høn, og parsell 2 mellom Høn og Slependen. Parsell 3 er Røykenveien fra Lensmannslia til E18.

3.1.1 Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
Parsell 1, alt. 1.B	N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8
Parsell 2, alt. 2.A	N9, N11, N12, N13

3.1.2 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for E18-tiltaket på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
Parsell 1, alt. 1.B	K1
Parsell 2, alt. 2.A	N14, N10

3.1.3 Inntil Røykenveien er ferdigstilt i samsvar med kommunedelplan for E18 i Asker sentrum kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	**Felt med rekkefølgekrav**
3.A	BO2 sør
3.C	BO2

3.1.4 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Røykenveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Alternativ	Felt med rekkefølgekrav
3.A	BO15 sør
3.C	BO15 sør

3.1.5 Inntil det foreligger stadfestet reguleringsplan for Slemmestadveien på den aktuelle parsellen kan det ikke utføres tiltak etter §§ 20-1 til 20-4 i følgende felt:

Veialternativ	Felt med rekkefølgekrav
2.A	S2, MN6, MN7, MN11

3.2 Krav til ferdigstilling samtidig med E18 med tilhørende infrastruktur

3.2.1 Buss- og hovedsykkelvei inkl. tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveianlegg skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Kollektivfelt langs Drammensveien skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

Anlegg for gående og syklende langs Røykenveien, Bleikerveien og Jørgensløkka skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.2 Ny bussterminal i Asker sentrum skal bygges senest samtidig med veianlegget for øvrig.

3.2.3 Miljølokk, gang- og sykkelkryssinger på tvers av veiene skal bygges som del av veianlegget de skal krysse.

3.2.4 Skjerming mot luft- og støybelastning og visuelle skjermingstiltak skal etableres samtidig med utbygging av veianlegget.

3.2.5 Ved gjennomføring av Syverstaddiagonalen skal Slemmestadveien gjennom Holmen bygges om med bygateprofil i samsvar med reguleringsplan (jf. pkt 2.2.3). Frigjorte sidearealer skal istandsettes samtidig med veiomleggingen.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy og luftkvalitet

4.1.1 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn for reguleringsplan. Avvikssoner og stille områder er vist på kommuneplankartet.

4.2 Estetikk, arkitektur og landskap

4.2.1 Det skal lages en formingsveileder for hele E18 korridoren, inklusiv buss- og hovedsykkelvei gjennom Asker og Bærum, som grunnlag for reguleringsplanlegging og detaljprosjektering.

4.2.2 Utforming av kryss og holdeplasser, tunnelportaler, luftetårn, lokk, broer, sykkel- og fotgjengerforbindelser, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett skal ved videre detaljutforming tilpasses tilliggende bygde og naturlige omgivelser. Hensynet til myke trafikanter skal sikres.

4.2.3 Sideanlegg til veisystemet i sentrum skal opparbeides parkmessig. Gjennom tettstedene skal det etableres en tydelig bygatestruktur, med prioritering av myke trafikanter.

4.3 Miljøkvaliteter, natur og grønnstruktur

4.3.1 Sammen med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det fremlegges plan for riggområder og varige og midlertidige massedeponier.

4.4 Kulturminner

4.4.1 Ved optimalisering av E18-tiltaket skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Forholdet til nyere og automatisk fredete kulturminner skal vurderes og avklares i reguleringsprosessen. Prosessen skal omfatte alle permanente og midlertidige tiltak.

4.5 Overvannshåndtering

4.5.1 Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overvann fra ny bebyggelse og nye veianlengg.

4.5.2 Landskapsforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig føres til grunnen. Vann skal tilstrebes utnyttet som et positivt landskapselement.

4.5.3 Ved utslipp/ avrenning fra veianlegg til bekk/vassdrag skal vann ha en slik kvalitet at det ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vassdraget.

4.6 Flom

4.6.1 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 være laveste tillatte byggenivå for ikke vanntette konstruksjoner.

4.7 Områdestabilitet

4.7.1 Områdestabilitet i arealer avsatt til ulike samferdselsanlegg og utbyggingsformål skal tilfredsstille kravene i NVEs retningslinje 7/14. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utføres nødvendige grunnundersøkelser med fokus på mulig kvikkleire.

4.8 Plan for ytre miljø

4.8.1 Som en del av reguleringsplanen skal det utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan) for videre planlegging og anleggsgjennomføring, inklusive deponier og massehåndtering. Planen skal omfatte følgende tema (listen er ikke uttømmende):

- Støy og vibrasjoner
- Luftforurensning
- Forurensning av jord og vann
- Landskapsbilde/bybilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturmiljø
- Energiforbruk
- Materialvalg og avfallshåndtering

§ 5 Arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7 nr. 1)

5.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser langs E18 og nytt lokalveisystem fastlegges ved regulering. Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei enn generelle krav.

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/ kommunedelplan, gjelder følgende fra kommuneplan 2014-2026:

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.

b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.

c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.

d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

Byggegrense måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane eller gang- og sykkelvei.

5.1.2 Boligformål

For boligformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026.

5.1.3 Sentrumsformål

For sentrumsformål gjelder bestemmelser i kommuneplan for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen - Slependen.

5.1.4 Næringsformål

For næringsformål gjelder bestemmelser for Asker 2014-2026 og kommunedelplan for Holmen–Slependen.

5.1.5 Idrettsanlegg

Kommunedelplanen omfatter en del av eksisterende idrettsanlegg ved Holmen. I forbindelse med E18-tiltaket kan gangveisystemet gjennom området legges om, med god kurvatur og tilpasset områdets målpunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealer (Pbl. §11-7 nr. 2)

5.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter areal for ny E18. I tillegg omfatter det blant annet bussvei, kollektivterminal, hovedsamlevei, lokalvei, gang og sykkelveier, hovedsykkelvei samt konstruksjoner, miljølokk, luftetårn, ramper og kryss, dreneringsanlegg, tekniske anlegg og sideterreng med grøntanlegg.

5.2.2 Ved regulering kan de ulike samferdselselementene i teknisk – økonomisk plan for E18-tiltaket, datert 1.12.2015, flyttes og bytte plass innenfor veiformålet, jfr. krav om optimalisering. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet skal ivaretas. Kollektivtrafikk, gange og sykkeltrafikk skal prioriteres.

5.2.3 Langs bussvei skal det tilstrebes at busstrafikken prioriteres i krysningspunkt med annen trafikk.

5.2.4 Kollektiv (bussvei, kollektivterminal og busstopp).
God fremkommelighet til kollektivterminalen for buss, sykkel og gange skal sikres.
Kollektivterminal ved Asker stasjon skal omfatte høystandard sykkelparkeringsanlegg, areal

til drosjer, «kiss and ride» etc. Utforming av kollektivterminalen fastsettes på grunnlag av en arkitektkonkurranse.

5.2.5 Hovedsykkelvei skal ha effektiv linjeføring og utformes slik at syklister møter færrest mulig konfliktpunkt mellom fotgjengere, syklister og motorisert trafikk.

5.2.6 Ved utforming av krysningspunkter for gang- og sykkeltrafikk skal det legges vekt på god veigeometri, samt trygghet og estetikk som ivaretar trafikksikkerhet og stimulerer til sykling og gange. Gang- og sykkelveier skal tilknyttes hovedsykkelveien.

5.2.7 Miljølokk over E18 skal opparbeides som grønne arealer med gjennomgående hovedsykkelvei der dette inngår i trafikkløsningen.

5.2.8 Ved parallelle traséer for bussvei, lokalvei og/eller hovedsykkelvei bør det etableres grøntanlegg mellom veiene.

5.2.9 Sidearealer til alle veianlegg skal opparbeides med god terrengtilpassing og med vekt på overordnet vegetasjonsetablering som kan forsterke gjennomgående grøntdrag og viktige randsoner.

5.2.10 Dersom det på reguleringsplannivå viser seg hensiktsmessig kan det etableres bensinstasjon eller annet veirelatert serviceanlegg på areal avsatt til samferdsel og infrastruktur i kommunedelplanen.

5.3 Grønnstruktur (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.3.1 Grønnstruktur omfatter arealer som skal reguleres som grønne buffersoner og mer parkmessig opparbeidete grøntanlegg knyttet til E18-tiltaket og grønnstruktur.

5.3.2 Områdene skal etableres med stedstilpasset vegetasjon. Det skal i utstrakt grad benyttes trevegetasjon i grønnstrukturen.

5.3.3 Grønnstrukturområdene G1, G6, G7og G9 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

5.4 Friområder (Pbl. § 11-7 nr. 3)

5.4.1 Friområder omfatter områder som skal være allment tilgjengelige grønne anlegg.

5.4.2 Friområde F1 skal ha direkte kontakt til fjorden. Det skal etableres turvei langs fjorden gjennom området.

5.4.3 Friområde F1 skal inngå i regulerings- og byggeplan for E18-tiltaket.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone (190)

6.1.1 Tiltak under terrengnivå på tunnelstrekninger

Tiltak som kan vanskeliggjøre etablering av tunnel (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster på grunn) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets ansett og avviksmåling av hullbanen under boring.

Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

6.2 Infrastruktursone (430)

6.2.1 Miljølokk ved Høn, Hofstad skole, Grønlia, Ravnsborg, og Holmen kirke skal ha nødvendige gang- og sykkelveier, og ellers i hovedsak fremstå som brede grønne anlegg som binder sammen tilliggende boligområder og grøntdrag.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

6.3.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (540)

Vassdragene skal i størst mulig utstrekning ligge åpne. Der det er mulig skal lukkede løp åpnes. Konstruksjoner og tiltak skal i minst mulig grad gripe inn i elvesonen som fastsettes endelig i forbindelse med regulering. Vassdragenes funksjon som flomvei, grønnkorridor og økologisk system skal ivaretas. Eventuelle tiltak som berører vassdragene skal fastsettes gjennom reguleringsplan og godkjennes av miljøvern- og vassdragsmyndighetene.

Ved reguleringsplan for midlertidige eller permanente inngrep i Askerelva skal det før inngrep gjennomføres kartlegging av elvemusling. Planer for avbøtende tiltak ved evt. funn skal implementeres i plan for Ytre miljø for E18-tiltaket på byggeplannivå. Planer for tiltak skal utarbeides i samråd med miljøvernmyndighetene.

6.3.2 Hensynssone landskap Holmen og Slependen(550)

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

6.3.3 Hensynssone landskap langs Syverstaddiagonalen (550)

Langs Syverstaddiagonalen skal terrengforming utføres på en slik måte at en ivaretar hensyn til støydemping, landskapstilpasning og landbruksdrift.

6.3.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

Eksisterende eldre trehus i Fredbos vei (48 og 50), i Fredtunveien, i Fusdal terrasse, på Holmen gård, Det gule huset (på Holmen), Ravnsborg, Holmengata, samt eldre bygningsmiljø på Nesbru (Bellevue og Holmen sanitetsforening) og Nes bru, skal bevares. Bebyggelsen kan endre funksjon.
Verneverdivurdering skal inngå i reguleringsplan. Evt. flytting av hus kan vurderes på grunnlag av reguleringsprosess.

Vedtatt av Asker kommunestyre 12.01.2010 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 22. januar .2010
for rådmannen

Tor Arne Midtbø

59i
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LILLEÅSEN 2 – GNR 32, BNR 29 m.fl.

PLANFORSLAG DATERT 18.11.2009

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:
- å legge til rette for blokkbebyggelse langs Slependveien, inneholdende kontor og evt industri/lager,
- å åpne for virksomheter som ikke er til vesentlig ulempe for naboskapet verken mht trafikk, forurensning eller støy,
- å etablere attraktive utomhusarealer med frodig vegetasjon mot naboskapet i sørvest, samt
- å bidra til å opprettholde et sammenhengende grøntbelte langs Slependveien.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger – frittliggende boliger
	-	boliger – konsentrert småhusbebyggelse
	-	kontor/industri/lager
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	gang- og sykkelvei, fortau
Fellesområder	-	felles atkomst
	-	felles gangareal
	-	felles grøntanlegg

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Innen område kontor/industri/lager skal utbyggingen gjennomføres i 1 byggetrinn.

3.2 Før rammetillatelse for ny bebyggelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelsen gis.

3.3 Før brukstillatelse for ny bebyggelse gis, skal krysset Slependveien / Lilleåsen være opparbeidet, Lilleåsen m/fortau skal være opparbeidet til og med krysset Lilleåsen / Lilleåsjordet, og ny vei Lilleåsen skal være sammenspleiset med eksisterende vei. Det stilles ikke krav om opparbeidelse av fortau vest for krysset med Lilleåsjordet.

Endelig utforming av krysset Slependveien / Lilleåsen fastsettes i forbindelse med byggesaken og skal være basert på trafikal kryssberegning, som skal dokumentere trafikkbelastning, fremkommelighet og trafikksikkerhet.

Opparbeidelse av veier og kryss skal skje etter planer godkjent av kommunen. Detaljplan for krysset Lilleåsen Slependveien skal i tillegg være godkjent av Statens vegvesen.

3.4 Før brukstillatelse for ny bebyggelse på gbnr. 32/29 gis, skal Lilleåsjordet (vei kl. B1) være opparbeidet til og med snuhammer, og Lilleåsjordet skal videre være sammenspleiset med eksisterende vei (gang-/sykkelvei) i vest og med eksisterende atkomstvei til firemannsboligene gnr 32, bnr 42, 43, 57 og 58. Samtidig skal eksisterende atkomst til denne eksisterende bebyggelsen stenges.
Opparbeidelse av vei skal skje etter planer godkjent av kommunen.

3.5 Før brukstillatelse for ny bebyggelse gis, skal felles grøntanlegg langs Slependveien være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

3.6 Støynivåer må ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

Tiltakshaver skal dokumentere at støygrensene overholdes. Det kreves en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

Plan for støyskjerming må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Det stilles samme estetiske krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.

Alle støyskjermingstiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

I den hensikt at også firemannboligene på gbnr 32/42 og 32/58 blir støyskjermet, skal støyskjermer som vist på plankartet, være oppført før brukstillatelse for ny bebyggelse på gbnr 32/29 gis. Støyskjerm mot støyinnslag fra nordøst, kan gis annen plassering dersom det dokumenteres at det kan oppnås tilstrekkelig og tilsvarende grad av støyskjerming av firemannsboligene mot støy fra nordøst. Støyskjermer skal oppføres fram til bygning på gbnr32/29.

3.7 Sikring av inneklima mot luftforurensning skal være ferdig prosjektert samtidig med søknad om byggetiltak. Grenseverdier gitt av sentrale myndigheter skal legges til grunn. Alle tiltak for å sikre tilfredsstillende inneklima skal være utført før det gis brukstillatelse.

3.8 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

3.9 Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting. Veibelysning skal utføres i samsvar med veibelysningsnormal for Asker kommune. Det skal tas spesielt hensyn til synshemmedes behov for blendfrihet.

3.10 Ved beplantning innen planområdet skal pollenrike trær og planter unngås (for eksempel or, bjørk og hassel).

3.11 Antall parkeringsplasser skal være som følger:
Kontor, forretning/plasskrevende varer: 1 bilplass/50 m^2 BRA
Industri/Lager: 1 bilplass/100 m^2 BRA

Utforming av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

Parkering skal skje under terreng. Det kan likevel godkjennes noen få parkeringsplasser på terreng på nordvestsiden av blokken, forutsatt at krav til utomhusarealer og andel grøntareal, jf. punkt 5.5, er ivaretatt.

5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede. HC-plassene skal ha en bredde på 4,5 m og en lengde på 6 m. HC-plasser i garasjekjeller skal være plassert lett tilgjengelig i forhold til heis og ha trinnfri atkomst til heis. HC-plasser på terreng skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang.

Antall sykkelparkeringsplasser skal være som følger:
Kontor: sykkelparkering for minst 15 % av de ansatte
Forretning/plasskrevende varer: min. 1 sykkelplass / 50 m^2 BRA
Industri/Lager: sykkelparkering for minst 15 % av de ansatte
Sykkelparkeringsplasser skal lokaliseres i nær tilknytning til hovedinngang. 50 % av plassene skal være under tak. Dimensjonene på en sykkelplass er 2 x 0,6 m

3.12 Støttemurer skal ha god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og fortrinnsvis utføres med naturstein, og skal være godkjent som del av veiprosjektet.

3.13 Eksisterende kabler i lufttrekk skal omlegges til jordkabel på den strekning hvor Lilleåsen og Lilleåsjordet skal opparbeides. Jordkabler skal framføres samtidig som Lilleåsen opparbeides.

3.14 Eventuell nettstasjon skal integreres i bebyggelsen.

3.15 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.16 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt. Skiltplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

§ 4. Områder for boliger – (frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse)

4.1 Område vist som "konsentrert småhusbebyggelse", kan bebygges slik som tilgrensende plan med bestemmelser, plannr 59b Lundebo og Marienlyst, forutsetter.

4.2 Område vist som "frittliggende boliger" kan bebygges slik som tilgrensende plan med bestemmelser, plannr 59b Lundebo og Marienlyst, forutsetter.

§ 5. Område for kontor/industri/lager

5.1 I området kontor/industri/lager tillates kontor og industri/lager.

Innen formålsbetegnelsen kontor, kan bygningsrådet godkjenne forretning. Forretning skal begrenses til plasskrevende varer, dvs. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesenter. Slik forretning kan utgjøre inntil BRA = 800 m^2 og forutsettes primært lokalisert til 1.etasje.

Innen formålsbetegnelsen industri/lager tillates verksteder og logistikkvirksomheter. I området tillates ikke anlegg og virksomheter som medfører særlige trafikk- eller miljøulemper eller særlig fare, eller som kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy. De til en hver tid gjeldende grenseverdier gitt i støyforskrift og helselovgivningen skal overholdes.

5.2 Maks. tillatt grad av utnytting %BRA = 160 %. Parkeringsplasser på terreng, som er i samsvar med punkt 3.11, medregnes ikke i utnyttelsen.

Bruksareal i kjeller regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over kjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50cm jorddekke. Krav til slik terrengoverdekning gjelder arealer som avsettes som grøntareal, jf. punkt 5.5.

5.3 Ingen bygningsdel skal overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Unntak kan gjøres for heistårn og evt. ventilasjonsavkast, med inntil 2,5 m over angitt kotehøyde, forutsatt at disse konstruksjonene ikke dekker mer enn til sammen 30 m^2 av takflaten

5.4 Bebyggelsen skal oppføres som en blokk, og være utformet i samspill med den nye bebyggelsen i Lundekroken. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Det skal legges vekt på variasjon i detaljeringen. Mot Slependveien skal bygningen avtrappes i 4. etasje, og mot gbnr 32/42 skal bygningen avtrappes i 3. og 4. etasje. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate.
Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

5.5 Utomhusarealet skal opparbeides som et attraktivt grøntareal og framstå med frodig vegetasjon. Andel grøntareal skal være minimum 30 % av netto tomteareal. Areal under 30 m^2 eller med bredde mindre enn 4 m medregnes ikke i grøntareal. Grøntarealer skal plasseres og utformes slik at de utgjør en god buffer mot

firemannsboligene i sørvest og mot ny vei Lilleåsjordet.

5.6 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av atkomst og utomhusarealer innenfor planområdet.

5.7 I fasade mot Slependveien og fasade mot firemannsboligene i sørvest skal det benyttes fasade med støyabsorberende materiale. Materialenes evne til støyabsorbsjon skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

5.8 Det kreves gjennomført grunnundersøkelse av byggegrunnen, med påfølgende anvisning av hvilke tiltak som er nødvendig for å ivareta sikkerhet i området både under anleggsperioden og etterpå, samt anvisning av nødvendig tiltaksklasse for ansvarlig prosjekterende/utførende/kontrollerende. Grunnundersøkelsen skal foretas av foretak med geoteknisk kompetanse.

5.9 Den nye bebyggelsen skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Den nye bebyggelsen skal baseres på vannbåren varme.

5.10 Utvendig lagring tillates ikke.

§ 6. Trafikkområde – offentlig vei.

6.1 Det kreves utført geologiske undersøkelser av fjellskjæringer langs veien for å avgjøre sikringsmetode, som skal være gjennomført og kvalitetssikret før brukstillatelse gis.

6.2 Ved behov for veirekkverk, skal dette ha estetisk god utforming.

6.3 Det skal utarbeides utomhusplan som viser beplantning av arealene mellom Lilleåsen og Lilleåsjordet, støttemurer og type veirekkverk. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.
Beplantningen skal være etablert før veianleggene kan godkjennes ferdigstilt.

6.4 Nye frittliggende garasjer, til erstatning for eksisterende garasjer som må rives pga. veiopparbeidelse, tillates plassert inntil 2 m fra formålsgrense mot B1, med direkte utkjøring til denne. Det forutsettes at frisiktkrav overholdes.

§ 7. Felles grøntanlegg

7.1 Hensikten med felles grøntanlegg er å opprettholde et sammenhengende grøntareal langs Slependveien.

7.2 Område F1 skal nyttes til felles grøntanlegg for næringsvirksomhet på gbnr 32/29. Området skal opparbeides og beplantes rikelig med middels og høy vegetasjon for å framstå med et frodig, parkmessig uttrykk, og skjøttes deretter. Utomhusplan for gbnr 32/29 skal inkludere felles grøntanlegg F1.

7.3 Området skal ferdigstilles før brukstillatelse gis.

7.4 På området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som grøntanlegg. Det tillates ikke parkering innen området. Gangsti mellom fortau og evt. inngangsdør kan tillates. Området tillates benyttet i forbindelse med oppsetting av stiger og stillaser eller lignende, i tilknytning til drift og vedlikehold av bebyggelsen.

7.5 Terreng og vegetasjonsinngrep som endrer områdets karakter er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.

§ 8. Felles adkomst

8.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet. Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området.

8.2 Nye frittliggende garasjer, til erstatning for eksisterende garasjer som må rives pga. veiopparbeidelse, tillates plassert inntil 2 m fra formålsgrense mot FA, med direkte utkjøring til denne. Det er dog en forutsetning at frisiktkrav overholdes.

§ 9. Felles gangareal

9.1 Området skal nyttes til felles gangareal for eiendommene gbnr 32/42, 32/43, 32/57 og 32/58.

Lars Bjerke
Rådmann

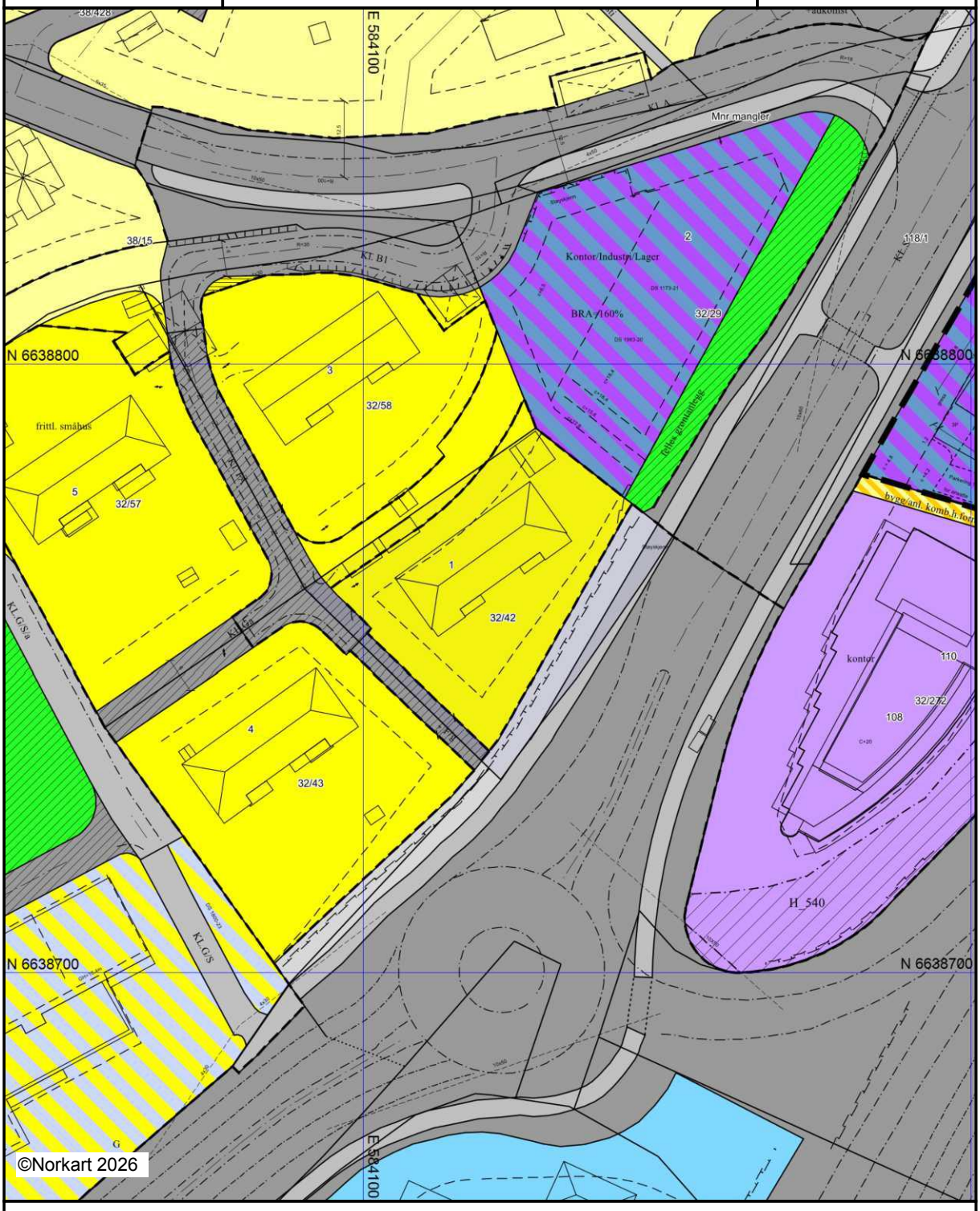
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/42/0/4
Adresse: Lundekroken 1
Dato: 13.01.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjone
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning
- Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

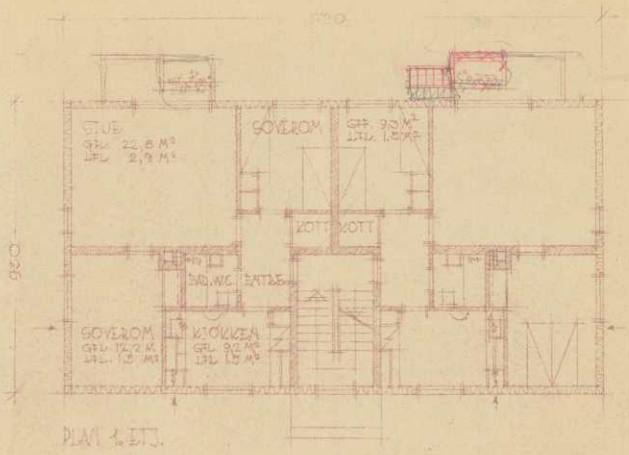
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Kontor
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

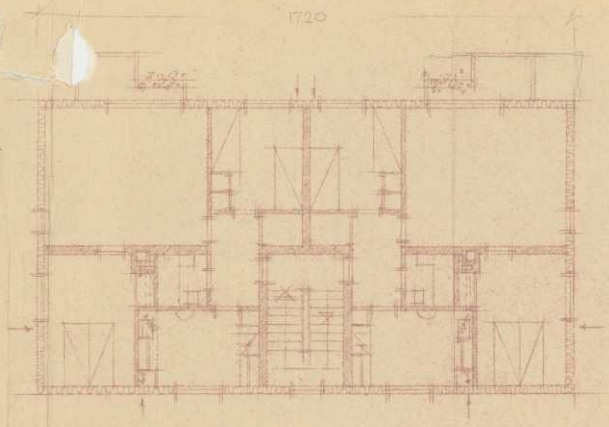
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

ASKER
39
FORSYNINGSNEMND
141/53

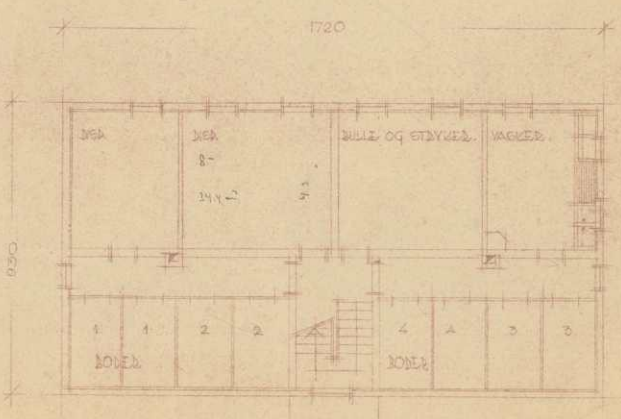
Asker Bygningsråd
J. nr. 367.
Dato. 25/4-53.



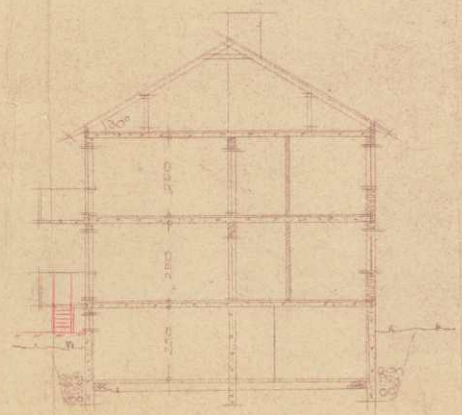
PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.



KJELLERPLAN



SNITT.

REGISTRERT
3772 / 102654
2/11 53

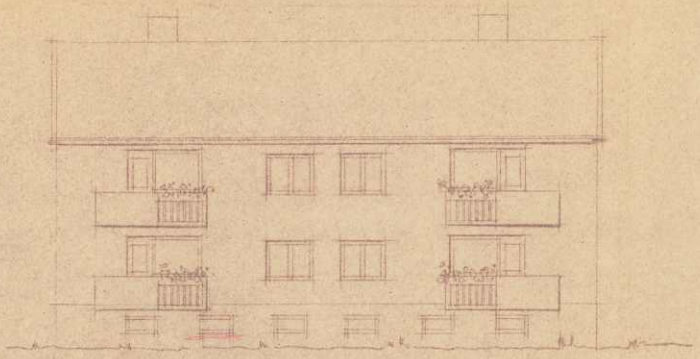
A.S. LUNDEBYGG.
4-MANNSBOLIG PÅ TOMT NR. 6.

1:100	SLUTTBEVIS
	PLANER, SNITT.
TEGN NR. 6	ENLING VIKSJØ

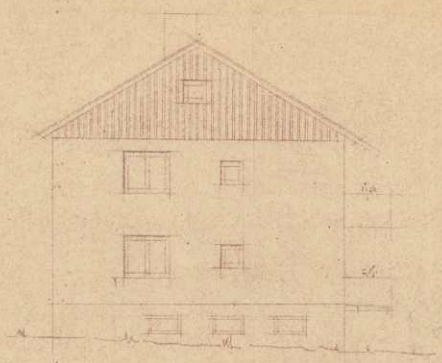
ASKER
39
FORSYNINGSNEMND

141/53

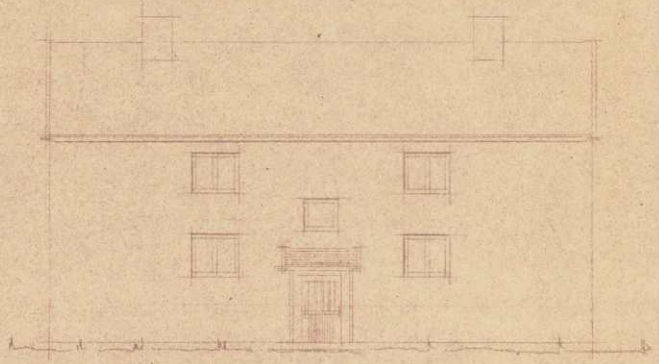
Asker Bygningsråd
J. nr. 367
Dato. 21/4-53.



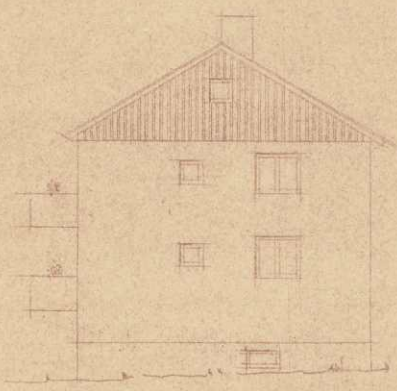
FASADE MOT SØR



VEST



NORD



ØST

REGISTRERT
Arkivkode
Fylkeskontoret for bygningskontroll
Jnr. 3272/10264
Dato 7/11-53

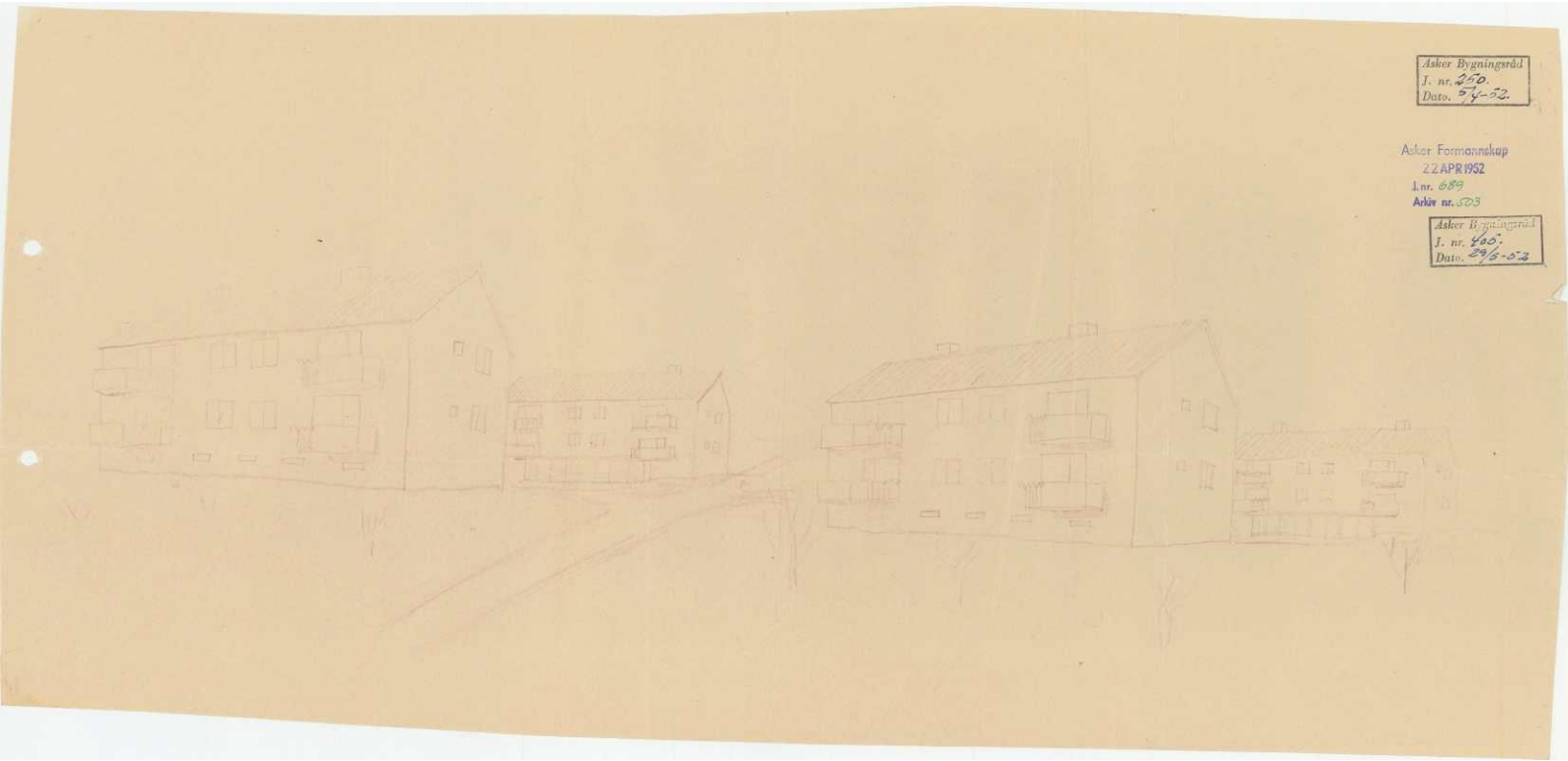
A.S LUNDEBYGG.
4-MANNSBOLIG PÅ TOMT NR. 6

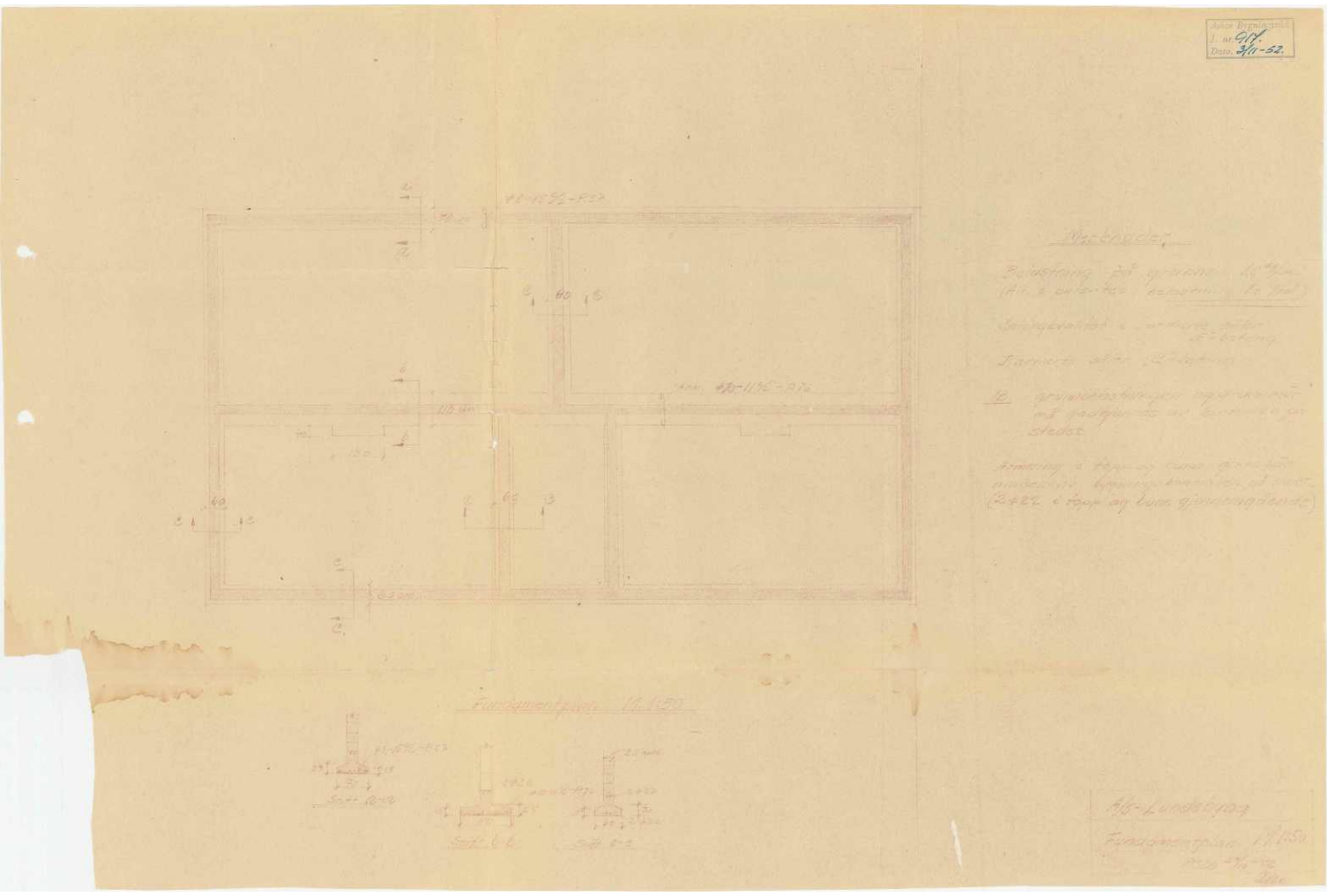
7.2.53	SLEDENDEN
1:100	FASADER
TEGN NR. 7	

Asker Bygningsråd
J. nr. 250.
Dato. 5/4-52.

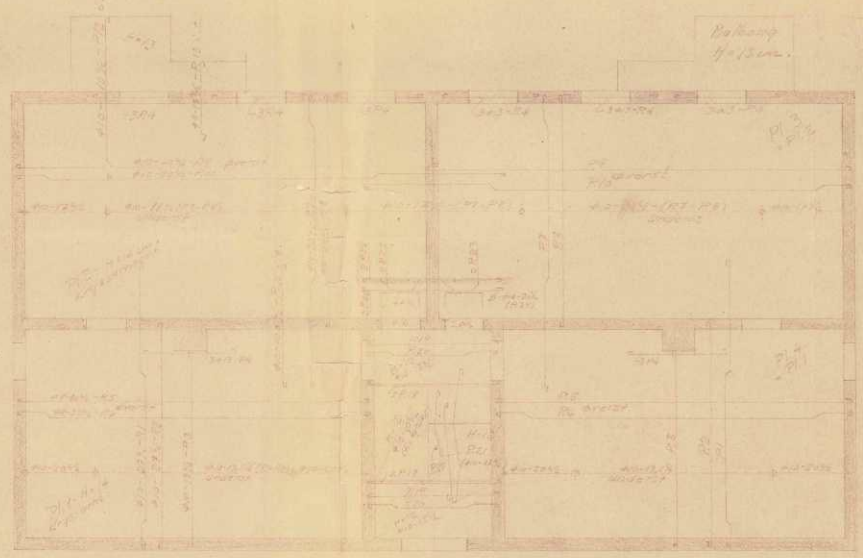
Asker Formannskap
22 APR 1952
J.nr. 689
Arkiv nr. 503

Asker Bygningsråd
J. nr. 405.
Dato. 29/3-52





Asker Byggingsråd
J. nr. 217
Dato 3/11-52.



Merknader

Betongkvalitet C = 1:3:3 i kjeller

Betongkvalitet E = i grunnmur i skalvegger
Alt. 25cm. Ubrodblokk i grunnmur

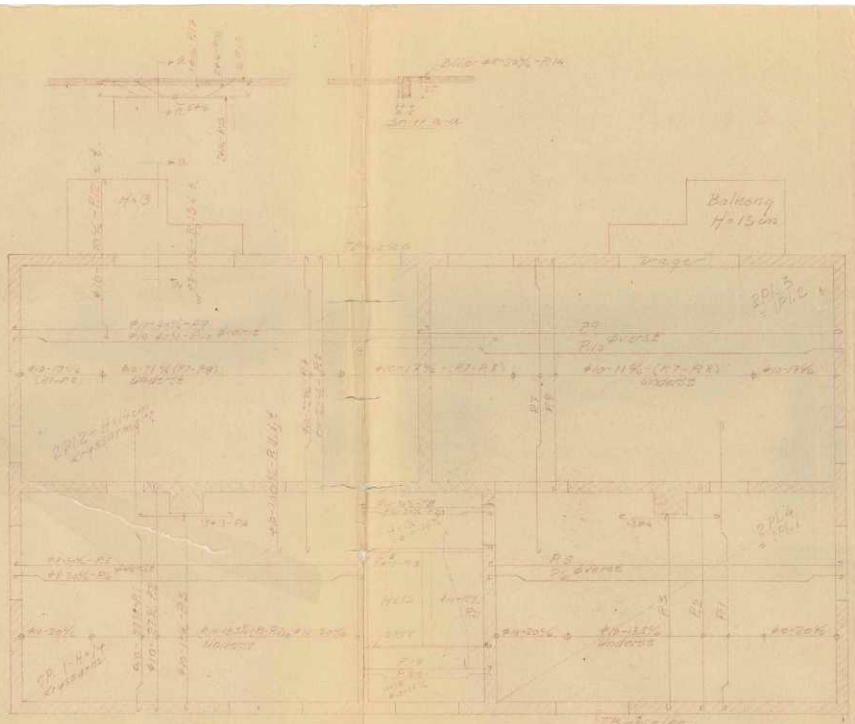
Smørlegg i kjeller 20cm. E-betong

Smørlegg forøvrig etter plater
22-18 cc

Alle horisontale flater jevn- og tettes.

A/S Lundebygg
Armeringstegning M 1:50
6340 29/10-52

Asker Bygningsråd
J. nr. 915
Dato. 3/11-52.



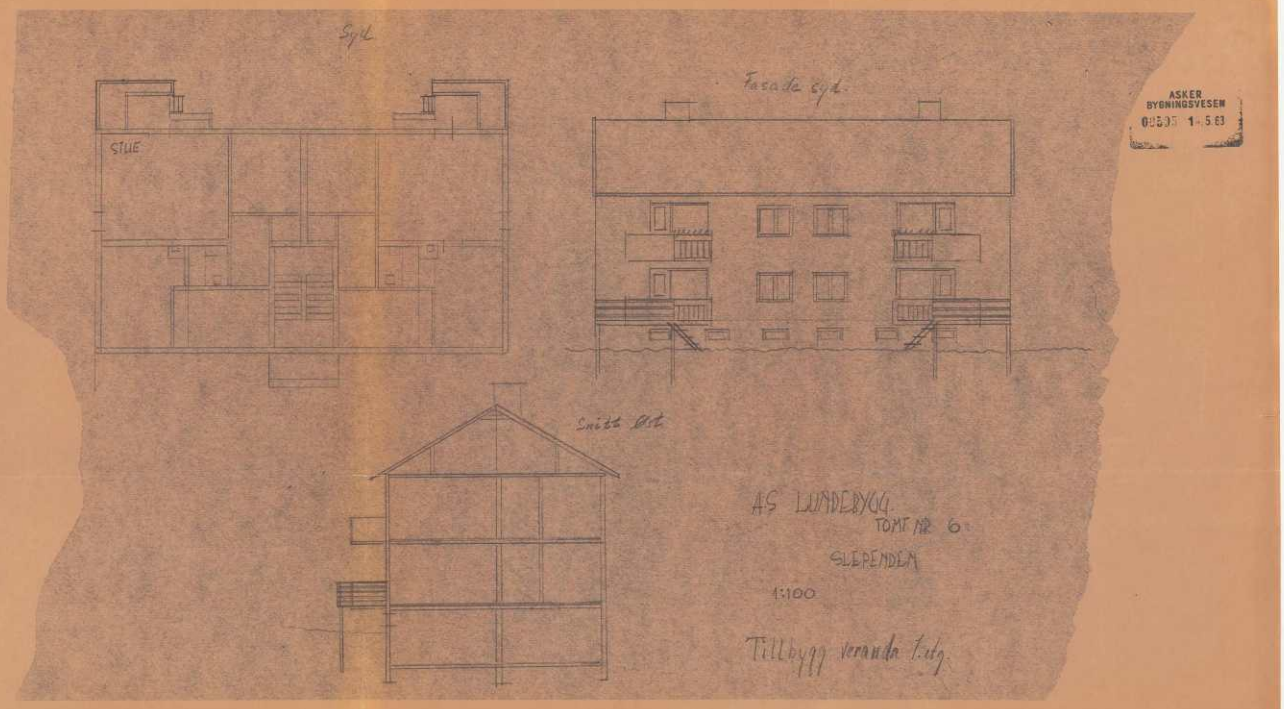
Plan over kjeller
M 1:50

Merknader

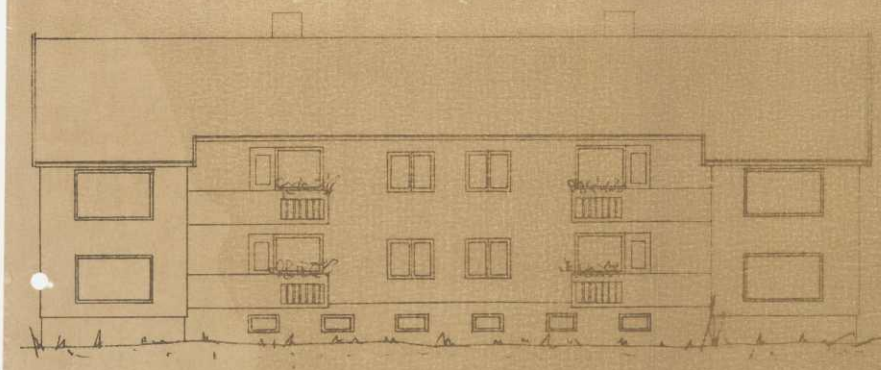
Betongkvalitet: C 15-13,3 i dekker
Yttervegger 25 cm Siporex
Overgang over vinduer TB-Hytter
Innervegger: Betongstein.
Plateopplegg på yttervegg 15 cm
Dører og forstillingsarm. i 18 og 13 mm
plater. 48-18½

Alle kotenumre tatt fra arm. tegninger

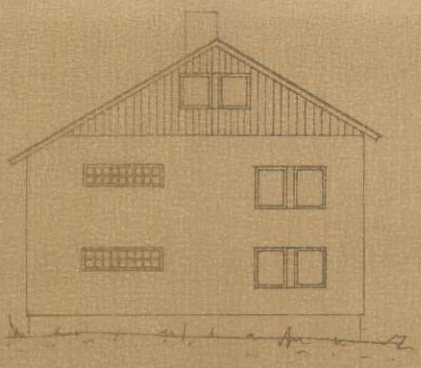
TB-Landbetyng
Arealoppregning. 11.52



ASKER
BYGNINGSVESEN
14.5.63

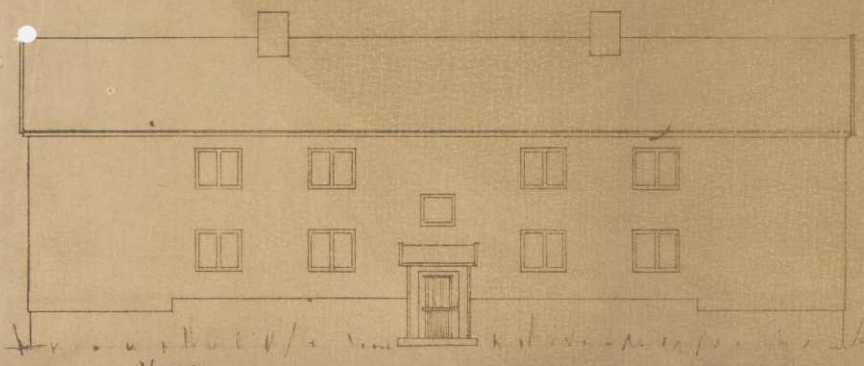


FASADE MOT SYD

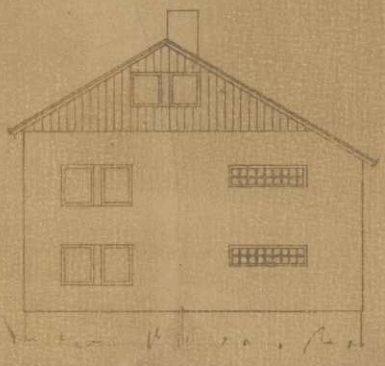


ØST

ASKER
BYGNINGSVESEN
MOTT. 10.2.82



NORD



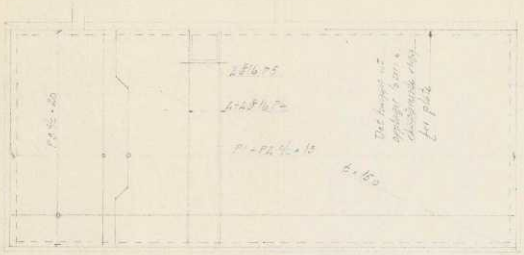
VEST

PÅBYGGING AV E.R

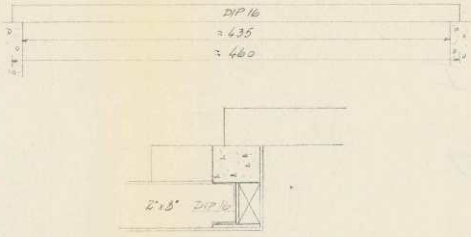
M. 1:100 FASAR

LILLEÅSJORDET

Armert dekke over 1 etg. M. 1:50

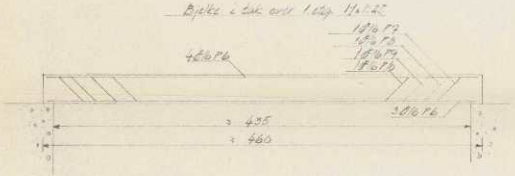


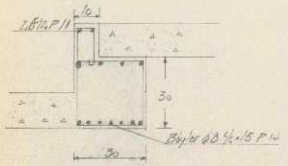
Bjelke i tak over 2 etg. M. 1:25



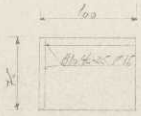
Snitt av bjelken M. 1:10

Bjelke i tak over 1 etg. M. 1:25

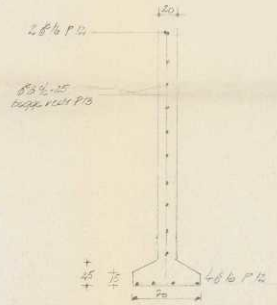




Snitt av bjelken M. 1:10



Armering av prefabrikkert



Snitt av gavmur

Bøjleliste

Pos nr	Dim	Ant.	Kappl.	Skisse	St. AK
1	10	88	488	488	40
2	10	84	490	12×40 310 8×20	"
3	8	56	1050	1050	"
4	16	8	488	488	"
5	16	4	150	150	"
6	16	14	480	480	"
7	16	2	490	12×40 490 12×20	"
8	16	2	490	35×16 250 35×16	"
9	16	2	490	60×16 200 60×16	"
10	16	2	490	30×16 140 30×16	"
11	10	4	650	650	"
12	16		2140	2140	"
13	8		8300	8300	"
14	8	60	1490	5×5 26 20	32.5
15	10		8000	8000	40

Utbøjninger som forskydningsarmering kan bestilles med tilstrækkelig armering direkte fra fabrikk.
Som belastning ved utbøjning benyttes 5.0 t/m
Som oplagt ved bestilling sammen med bredde og bredde av bjelken.

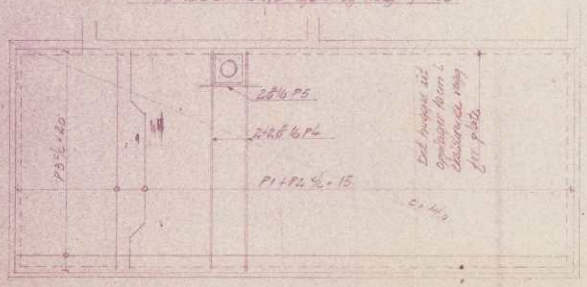
Betongkvalitet B 450
Stålkvalitet 40

Armering av dekke, bjelke og vegger på tilbygg til framstøping tilh.
Hallen m/fl. Drammensveien 471, Skjetten
M. 1:10, 1:25, 1:50
Haker 30.11.70

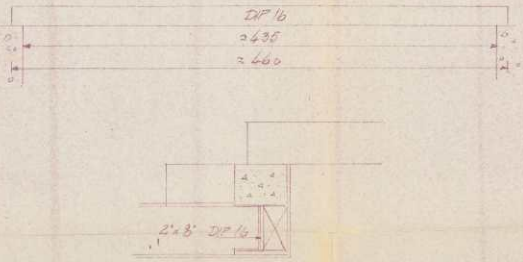
Lindebygg I

Drammen-671

Armert dekke over kjeller og 1 etg M. 1:50

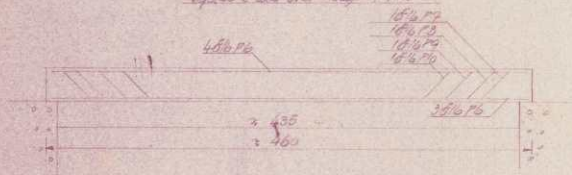


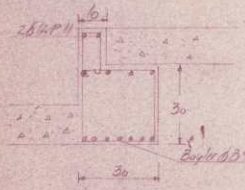
Bjelke i tak over 2. etg M. 1:25



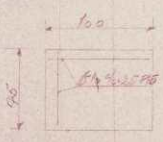
Snitt av bjelken M. 1:10

Bjelke i tak over 1 etg M. 1:25

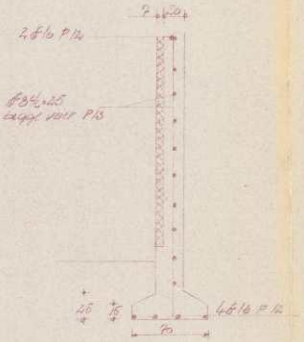




Snitt av bjelken M. 1:10



Armering av prefabrikater



Snitt av gjerdestolpe

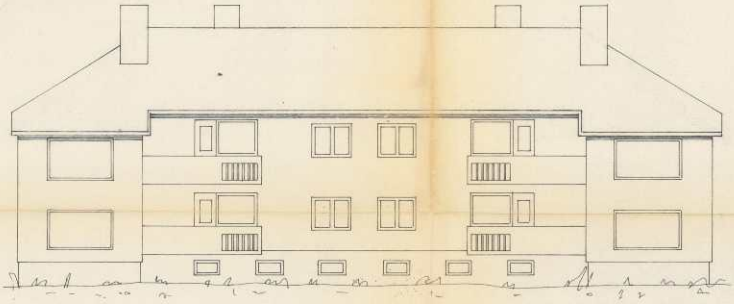
Bøylelister

Pos nr	Dim	Ant	Kvalitet	Skisse	Stål kl
1	10	144	410	410	40
2	10	144	425	80 / 17 240 / 80	"
3	13	104	1050	1050	"
4	16	16	410	410	"
5	16	8	150	150	"
6	16	14	450	450	"
2	16	2	620	19 / 20 30 / 35 240 35 / 20 15 / 60	"
8	16	2	670	35 / 20 4 / 40 250 35 / 20 35	"
9	16	2	670	60 / 20 35 / 20 200 35 / 20 60 / 90	"
10	16	2	670	20 / 20 35 / 20 140 35 / 20 90	"
11	12	4	650	650	"
12	16		23000	23000	"
13	8		76000	26000	"
14	8	60	140	16 / 8 / 8 / 16 26 40	St 37
15	10		800	800	40

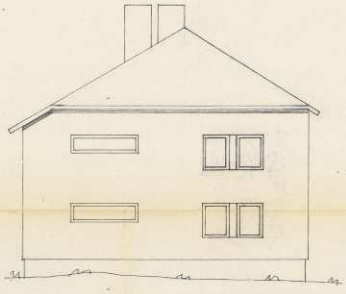
Vilkårene over midtåpningene kan bestilles med tilsvarende armering dersom dette ønskes. Som belastning over midtåpne brukes 500 kg/m som oppgis ved bestilling sammen med lengde og bredde av bjelken.

Betongkvalitet B 250
Stålkvalitet 40

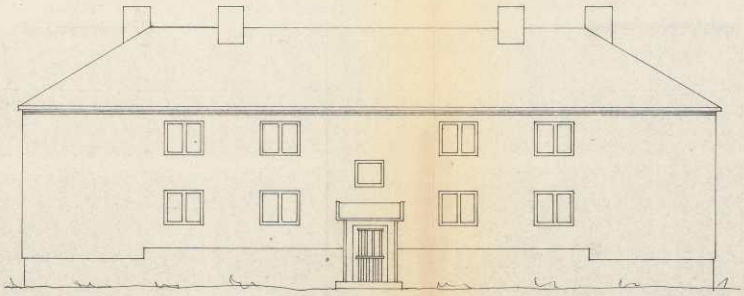
Armering av dekke, bjelke og rekkverk for tilbygg til forretningsbygg for Fam. Gretteren m/fl. Lillehammer.
M. 1:10, 1:25, 1:5
Oslo, 11.8.1970



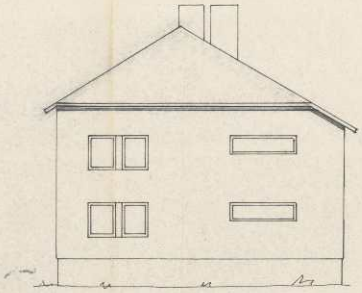
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD

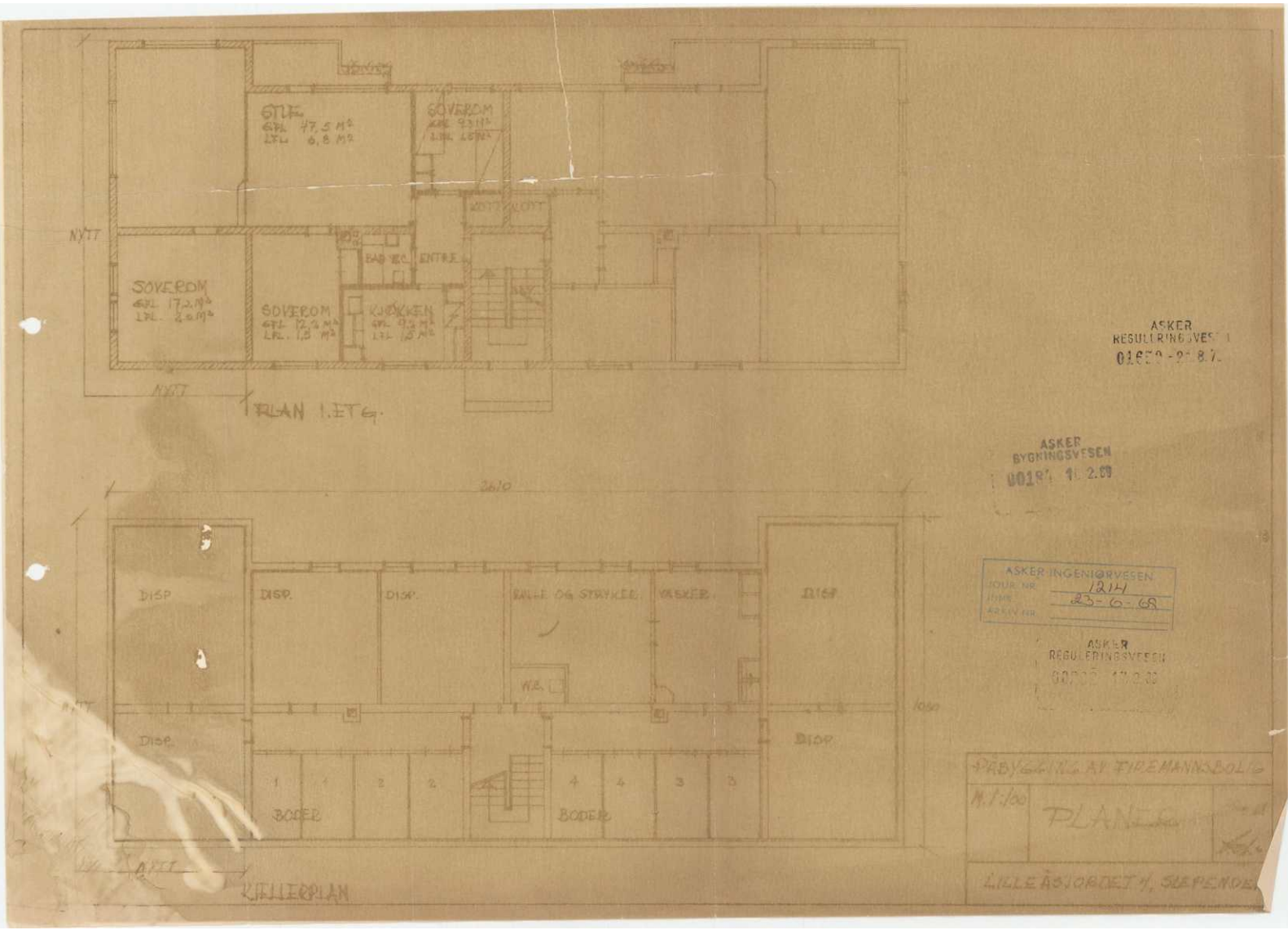


FASADE VEST

ASKER
REGULERINGSVESEN
01670 - 21.8.70

ASKER
BYGNINGSNR.
01137 - 28.JUL.70

PÅBYGGING AV FIREMANNSBOLIG
FASADER
M=1:100.
EIERE: HØLEN M.FL.
DRAMMENSV. 671, SLEPENDEN
Asker, 10.7.70.



ASKER
REGULERINGSVESEN
01650-2018.7

ASKER
BYGNINGSVESEN
00187 10.2.69

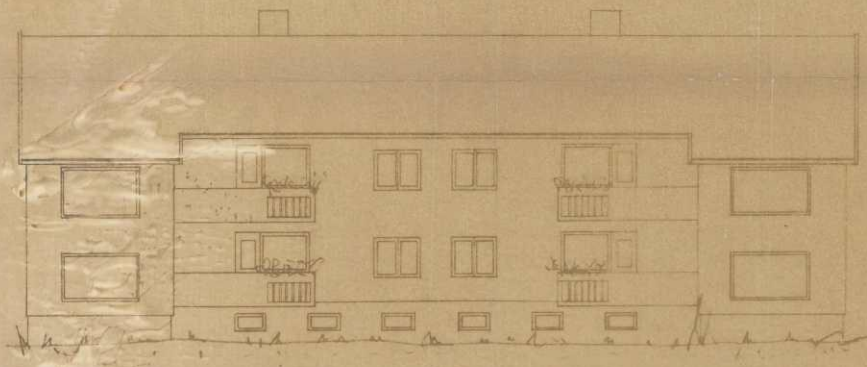
ASKER INGENIØRVESEN
JOUR. NR 1214
INNK 23-6-69
ARKIV NR

ASKER
REGULERINGSVESEN
00703 17.6.69

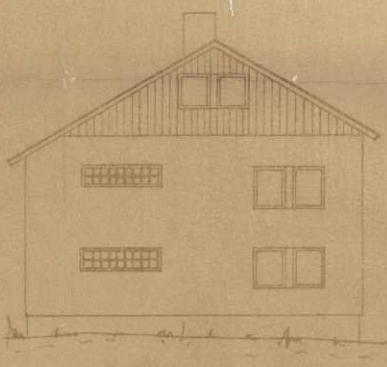
PROSJEKTERING AV FIREMANNSBOLIG

M. 1:100 PLAN

LILLE ÅSJORDET 7, SLEPENDEN



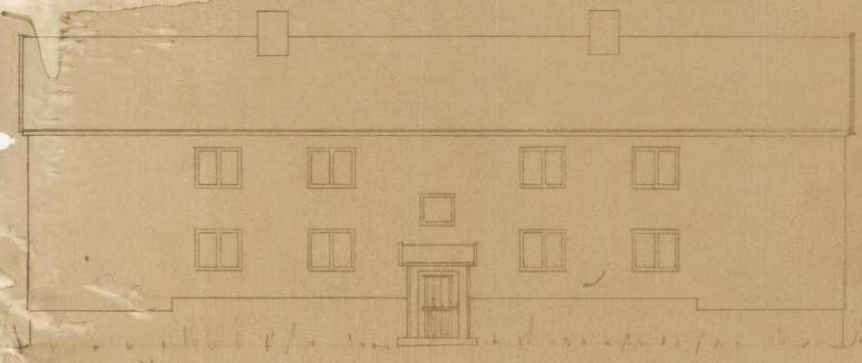
FASADE MOT SYD



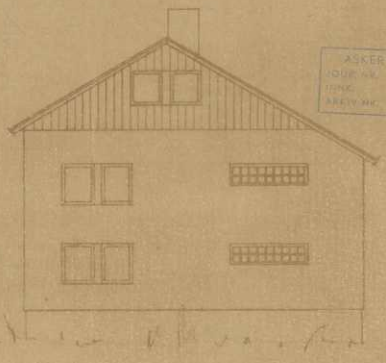
ØST

ASKER
BYGNINGSVESEN
05191 10.2.69

ASKER
REGULERINGSVESEN
01629 - 2. 8.70



NORD



VEST

ASKER BYGNINGSVESEN
TOMT NR. 1214
TYPE
ARKIV NR. 23-6-69

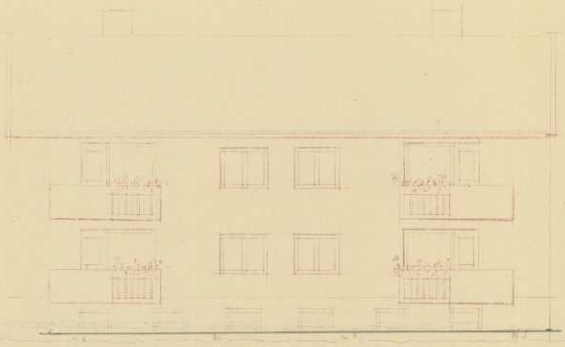
FAGVEILING AV FIRE

M/1:100 FASADE

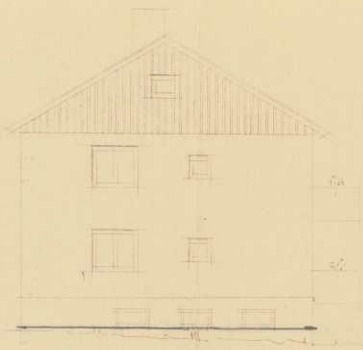
LILLEÅSJORDE

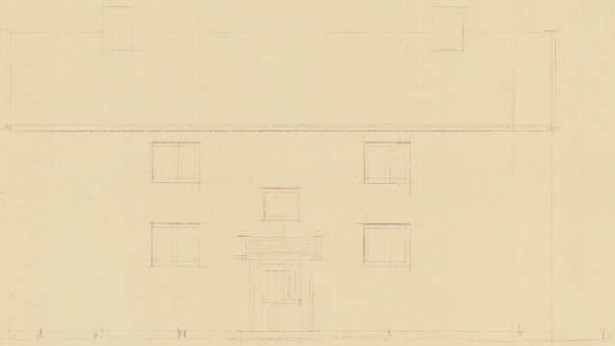
ASKER
REGULERINGSVESEN
08[illegible] 17.2.70

Asker Bygningsråd
J. nr. 806.
Dato. 27/9-52.

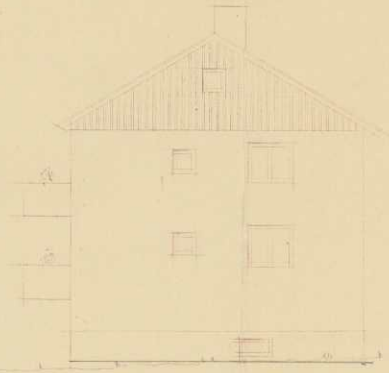


VEST



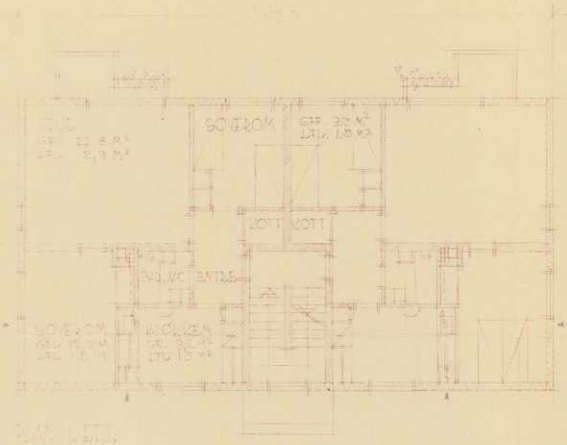


ØST

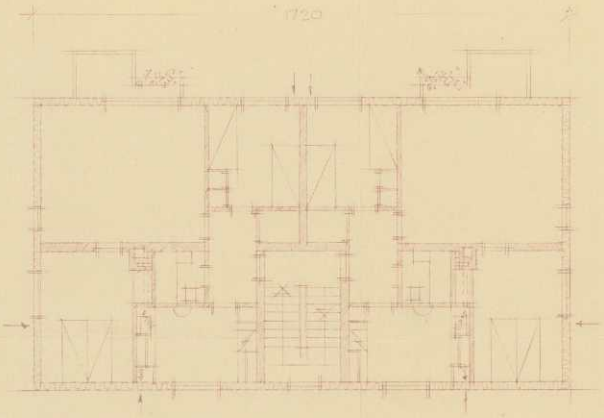


A/S LUADEBYGG.
4-MANNSBOLIG PÅ TOMT NR. 6
7.2.52
SLIPPENDEN
1:100 FASADER.
TEGN. NR.
7

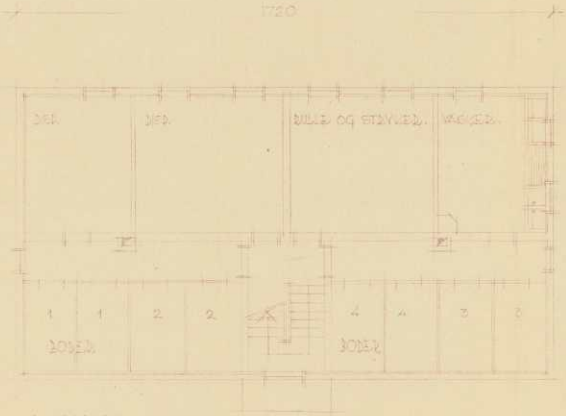
Asker Bygningsråd
J. nr. 806/
Dato. 27/6-52.



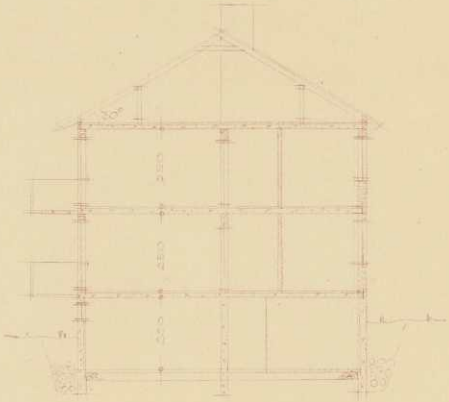
PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.



KJELLERPLAN



SNITT.

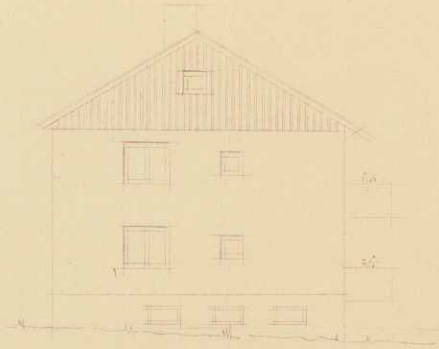
A.S. LUNDEBYGG.
4-MANNSBOLIG Å TOMT NR. 6

	SLEMDEN
1:100	PLANER SNITT.
TEGNING NR. 6	

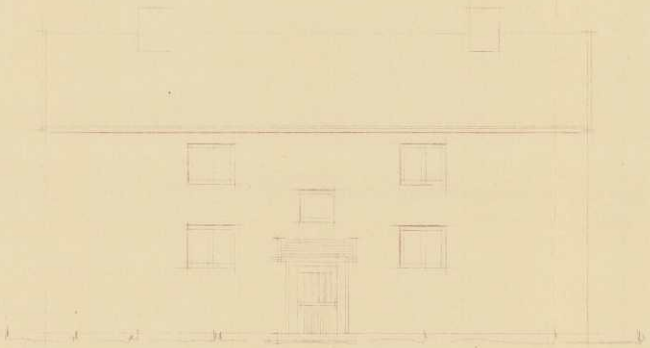
Asker Bygningsråd
J. nr. 805/
Dato. 27/9-52.



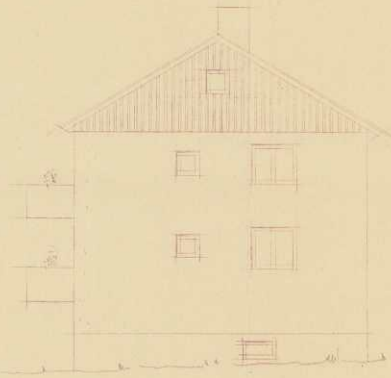
SYDØST MOT SOL



VEST



NORD.

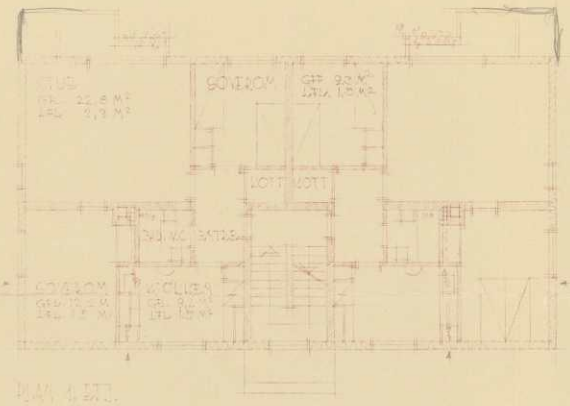


ØST.

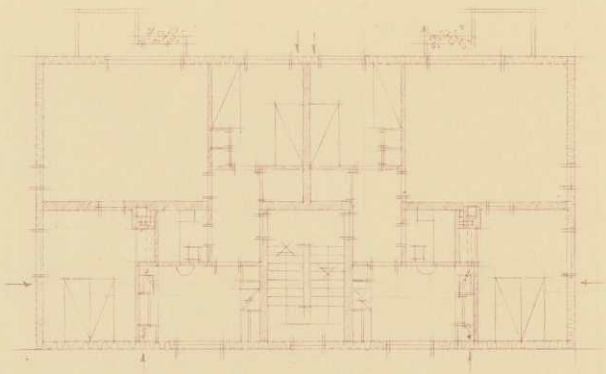
A.S LUNDEBYGG.
4-MANNSBOLIG PÅ TOMT NR. 6

7.7.52 / 11.8.52	SLEPENDEM
1:100	FASADER.
TEGN. NR.	
7	

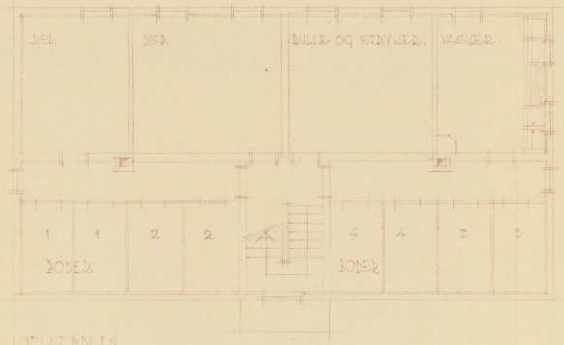
Asker Bygningsråd
J. nr. 805.
Dato. 24/6-52.



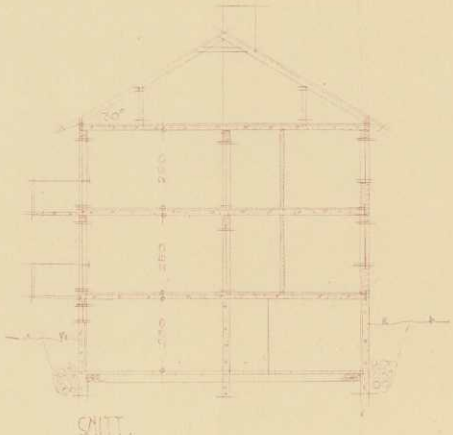
PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.



KJELLERPLAN

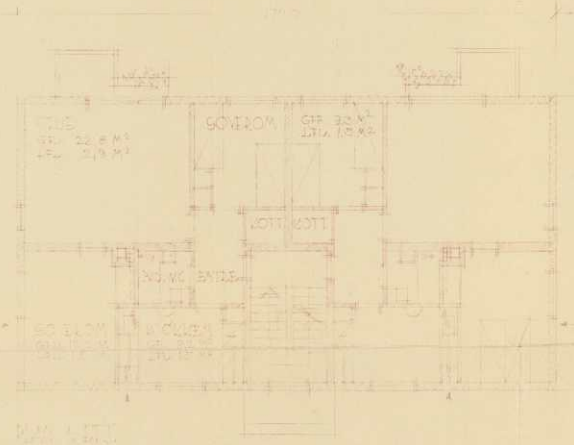


SNITT.

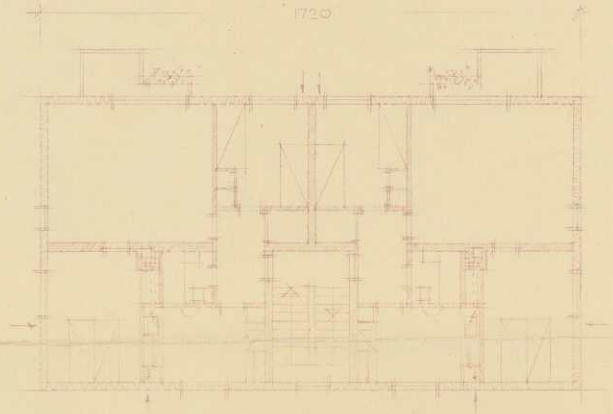
A/S LUNDEBYGG.
4-MANNSBOLIG. PÅ TOMT NR. 6

	SLEMDAL
1:100	PLANER. SNITT.
TEGN NR. 6	

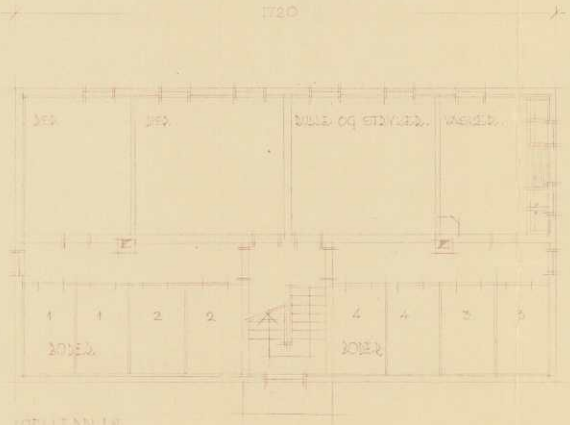
Ark... ...ingsråd
J. ... 806,
Dat. 27/9-52.



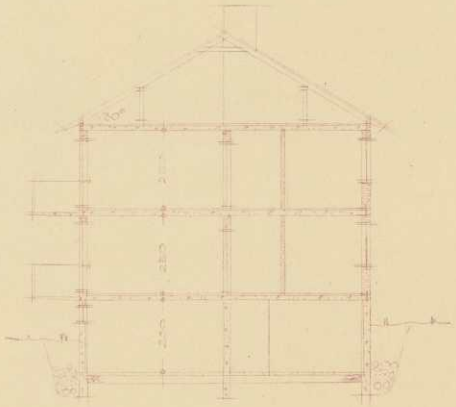
PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.



KJELLERPLAN



SNITT.

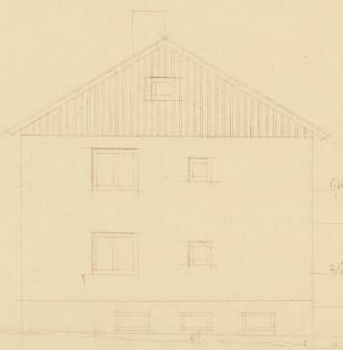
A/S LUNDEBYGG.
4-MANNSBOLIG PÅ TOMT NR. 6

1:50 1:25 1:12	SKJELNDEN
1:100	PLANER. SNITT.
TEGN NR. 6	ERLING VIKSJØ

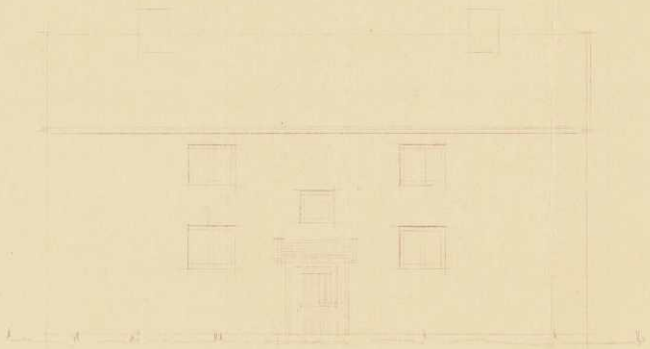
Asker Bygningsråd
J. nr. 806
Dato. 28/6-52.



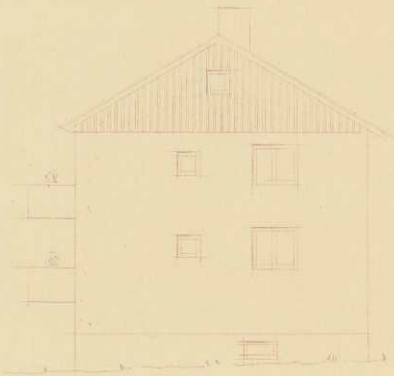
NORDL. VEST SIDE



VEST



NORD



ØST

A/S LUADEBYGG.
4-MANNSBOLIG PÅ TOMT NR. 6

7.2.52 5.3.52	SLUTTBEHANDLET
1:100	FASADER.
TEGN.NR.	7

Nils Kvalsvik
Lundekroken 1
1312 Slependen.

Slependen 24/11-1980.

DAGBOKFØRT
11.FEB81 02733
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Asker og Bærums herredsskriverembete,
Tinglysningsavdelingen,
Malmskriverv. 2/4
1300 Sandvika.

Vedr. tinglysning Gnr.32, bnr.42, Lundekroken 1, Asker.

I forbindelse med oppføring av garasjebygg på vår eiendom tør vi be om å få følgende heftelse tinglyst:

"Undertegnede eiere av Lundekroken 1, gnr.32, bnr.42 Asker, erklærer at 2 stk. garasjer som settes opp av Jan Hølen og Nils Kvalsvik vil bli flyttet uten omkostninger for Asker kommune når den nye regulerte veien skal bygges.

Utgiftene til flytting av garasjene dekkes av Hølen/Kvalsvik."

Eiere:

Med hilsen

Nils Kvalsvik

Gjell Jørgensen

Jan Hølen

Anne-Marie Hølen

Synnøve Kvalsvik

Gebyr pålydende kr. 50,- er sendt 9.2.1981.

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
10025 *20.6.77

Søknad/Erklæring

Undertegnede A/S Lunde Bygg søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning~~/kloakkledning/~~sluk/renner~~ ~~under/over~~ inn i fortauet fylkes- veg nr. C 61, Slependvn, ved (min) eiendom(men)[1]) g.nr. 32, b.nr. 42 i Asker kommune, ~~på/langs~~

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 80,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 40,00 pr. l. m, i alt kr. 300,- til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) Vegmester Smådahl, telefon nr. 78 54 12, må varsles før arbeidet settes i gang.

Slependen den 12/5 1977

Nils Kvalvik
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Anne-Marie Hølen
Syver Sønsteby Jan Hølen Kjell Jørgensen Nils Kvalvik den

(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66.

A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ... m.
Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til	←	R.v. nr.	→	Til

Dekketype: Asfalt ~~xxxxxxxxxxxx~~ grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks 8166, Dep., Oslo 1.

Ark.nr. 774 As.
ELE/ID

Tillatelse

~~Herr~~ A/S Lunde Bygg
v/ herr Nils Kvalsvik,
Lundekroken 1, 1312 Slependen.

Etter ~~Deres~~ muntlig ~~xxxx~~/søknad av Helge Svendsen 2. mai 1977 fra / gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning ~~xxxxxxxxx~~ inn i fortauet ~~under/langs/til~~ veg fylkesveg C 61, Slependvegen,

ved eiendommen ..... g.nr. 32, b.nr. 42 i Asker kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen ~~følger vedlagt~~ ~~xxxxxxxxxxx

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
6731 6 22.5 73

Asker 2/5-1973

Undertegnde ...A/s Lundelyngg. I..... eiere av gnr 32 bnr. 42 i Asker gir med dette Knut Andresen eier av gnr. 38 bnr. 101 og 54 tillatelse å legge kloakkledning i grøft over min eiendom gnr. 32 bnr. 42, for tilknytning av gnr. 38 bnr. 101 og 54 til offentlig kloakkledning.

A/s. Lundelyngg. I...
eiere av gnr. bnr.

Jan Holen
Kjell Jørgensen
Ivar Kløvig
Sverre Sandstad

KH ?
.....
eier av gnr. 38 bnr. 101 og 54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/23901/100
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 11:22

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM
04 NOV 81 23901
DAGBOKFØRT

Dnr. 23901
den 4/11 1981

Asker kommunes vilkår for rett til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom i henhold til tegning/er merket Asker ingeniørvesen nr. 1122 - 03A

1. Asker kommune får en stedsevarende vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning således dimensjonert som kommunen til enhver tid måtte finne det ønskelig.
2. Kommunen har fri og uhindret adkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av ledningene.
3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen besørger etter avtale tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp.
5. Etter kryssing av drensledninger sørger kommunen for at disse igjen blir forsvarlig forbunnet.
6. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
7. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under arbeidet med anlegget samt under senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
8. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.
9. Garasjer uten grunnmur kan bygges over ledningene.
10. Eksisterende spillvannsledning fra eiendommen vil som før være tilkoplet hovedledningen i Slependveien.

Slependen ..... den 17/1 1980

Vedtatt:

Gnr. 32 bnr. 42 .....

eier av gnr. bnr.

11. Det forutsettes at ledningstraceen legges på yttersiden av hekken i så god avstand at røttene ikke skades.

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
13382 11.9.74

BEGJÆRING OM OPPDELING.

Begjæring til Asker og Bærum Herredsskriverembede om oppdeling av eiendommen gnr. 32, bnr. 42 i Asker - Lundekroken 1, i eierseksjoner.

På eiendommen er oppført en bygning i to etasjer med fire leiligheter.

Vi begjærer hele eiendommen oppdelt i fire eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken.
Til hver seksjon tilhører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter.
Denne panterett skal ha prioritet efter kr. 220.000,- og er uten opptrinnsrett. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham og fraflytte leiligheten.

Fordelingsliste:

Seksjon og leil. nr.	etasje	brto. areal m2	antall beboelse-rom	2 kjeller- og 1 lofts-bod nr.	ideell eier-andel
Nr. 1	1	128	5	1	1/4
" 2	1	128	5	2	1/4
" 3	2	128	4	3	1/4
" 4	2	128	5	4	1/4

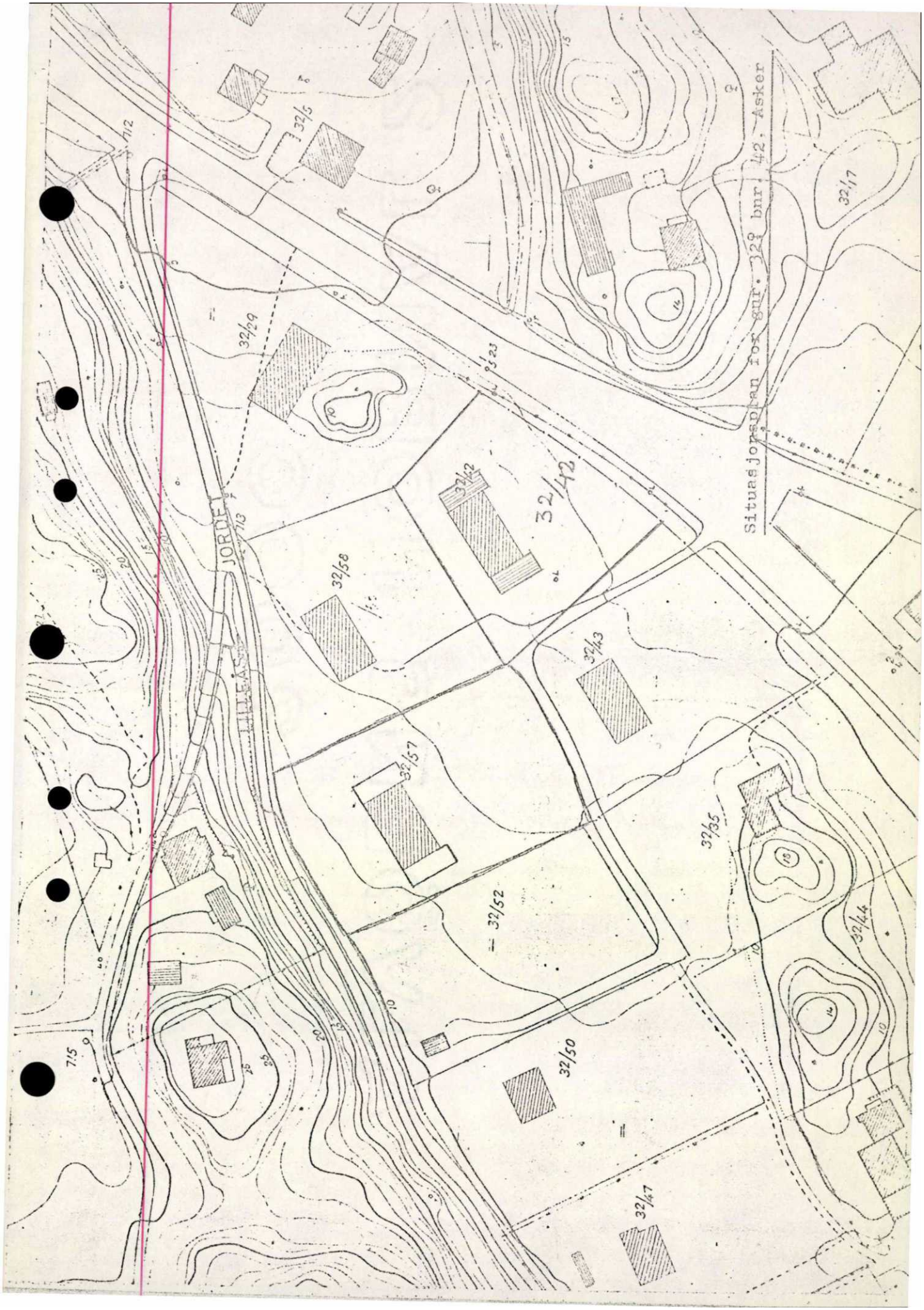
Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplan med gjenparter vedlegges.

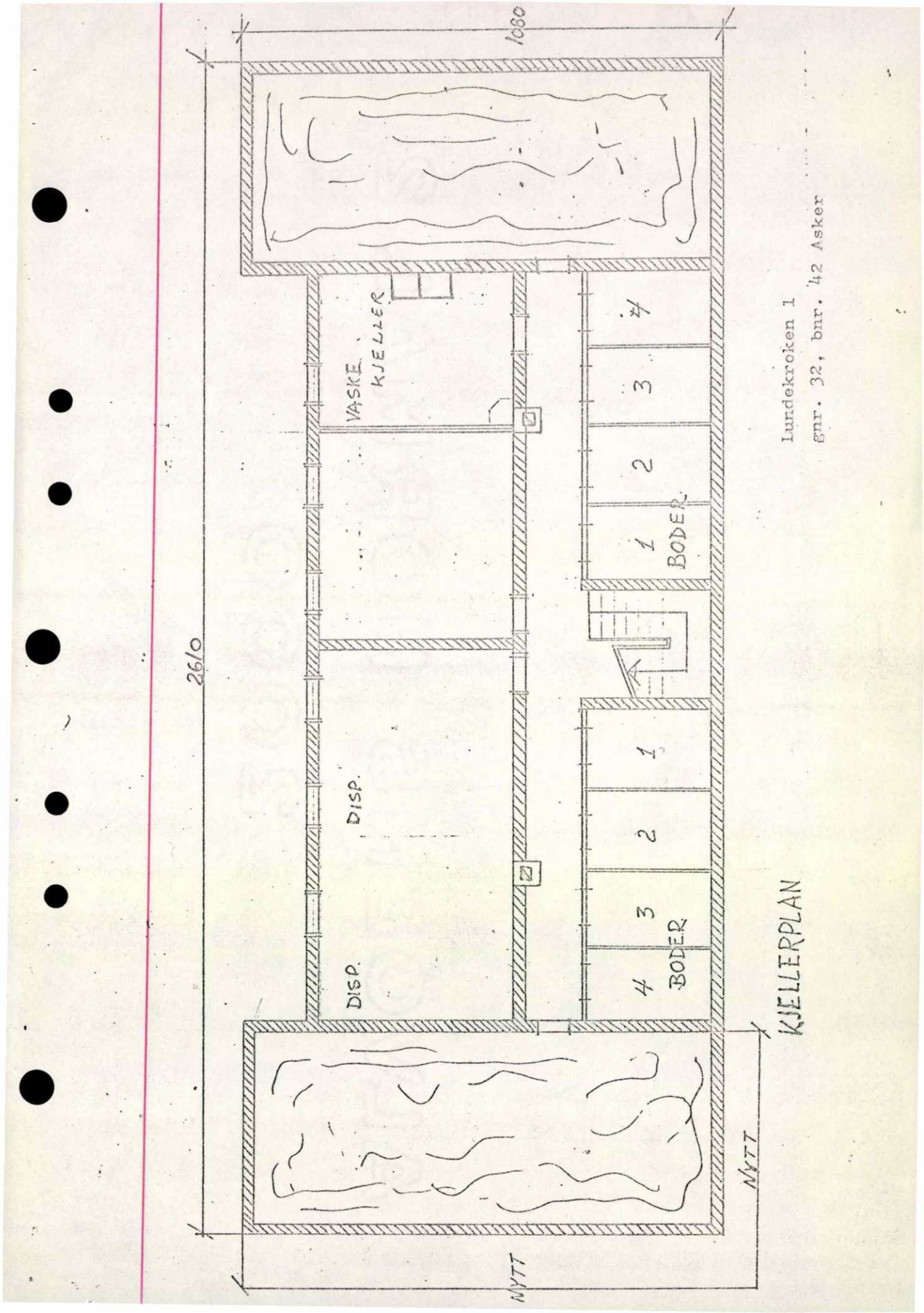
Asker, den 28/8-74

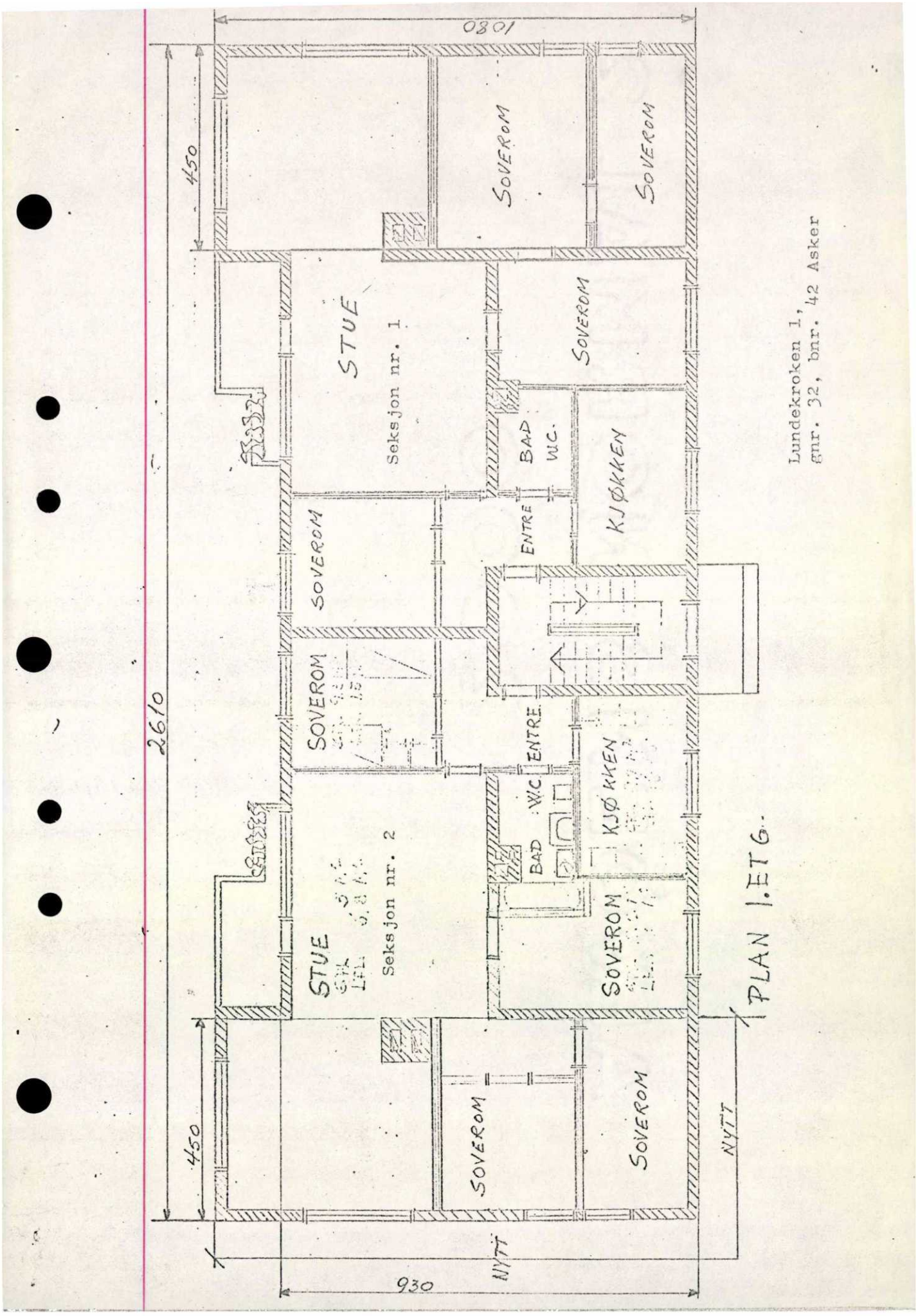
A/S LUNDEBYGG I
Jan Holen

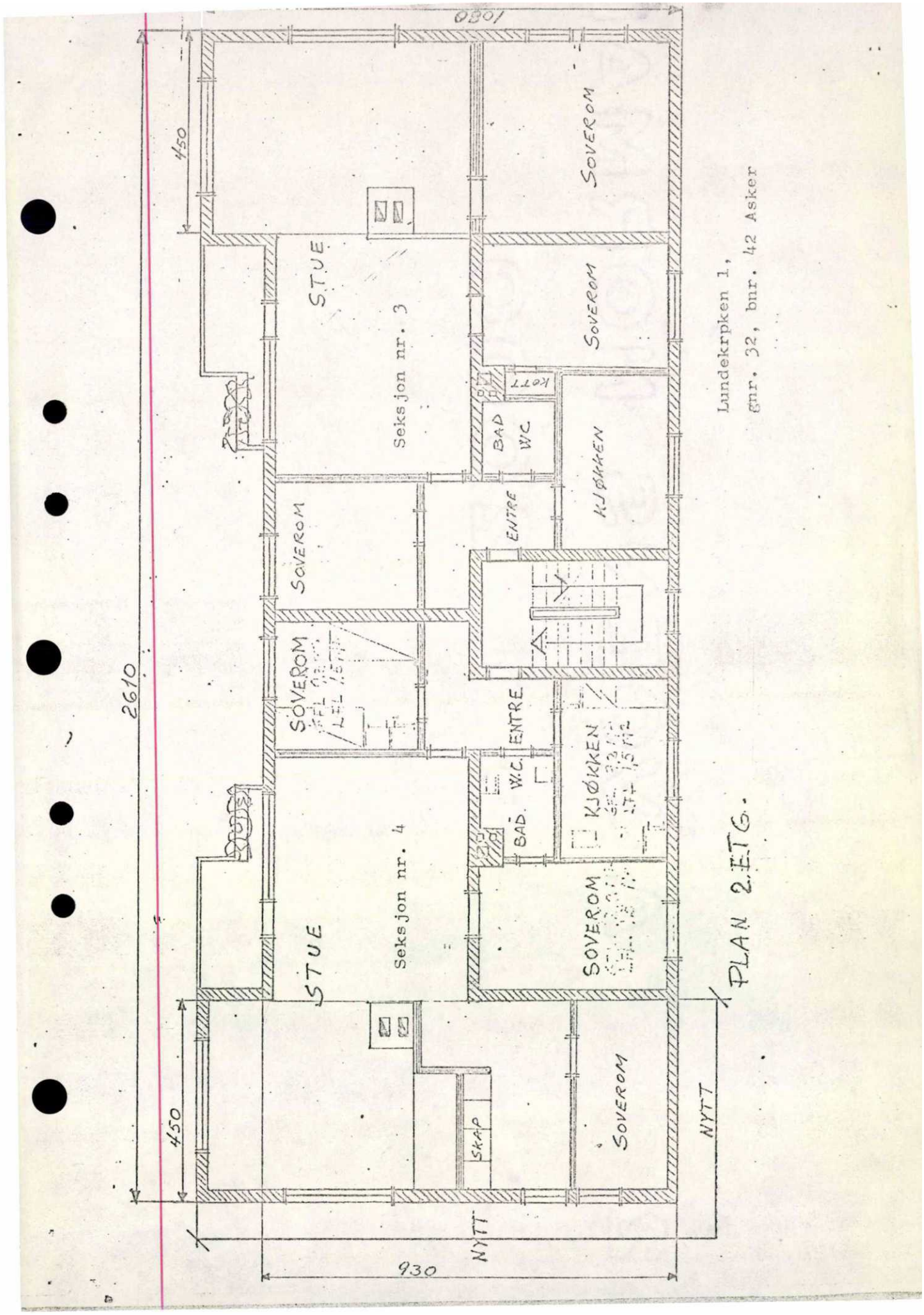
Jeg bekrefter herved at overnevnte har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at de er over 20 år.

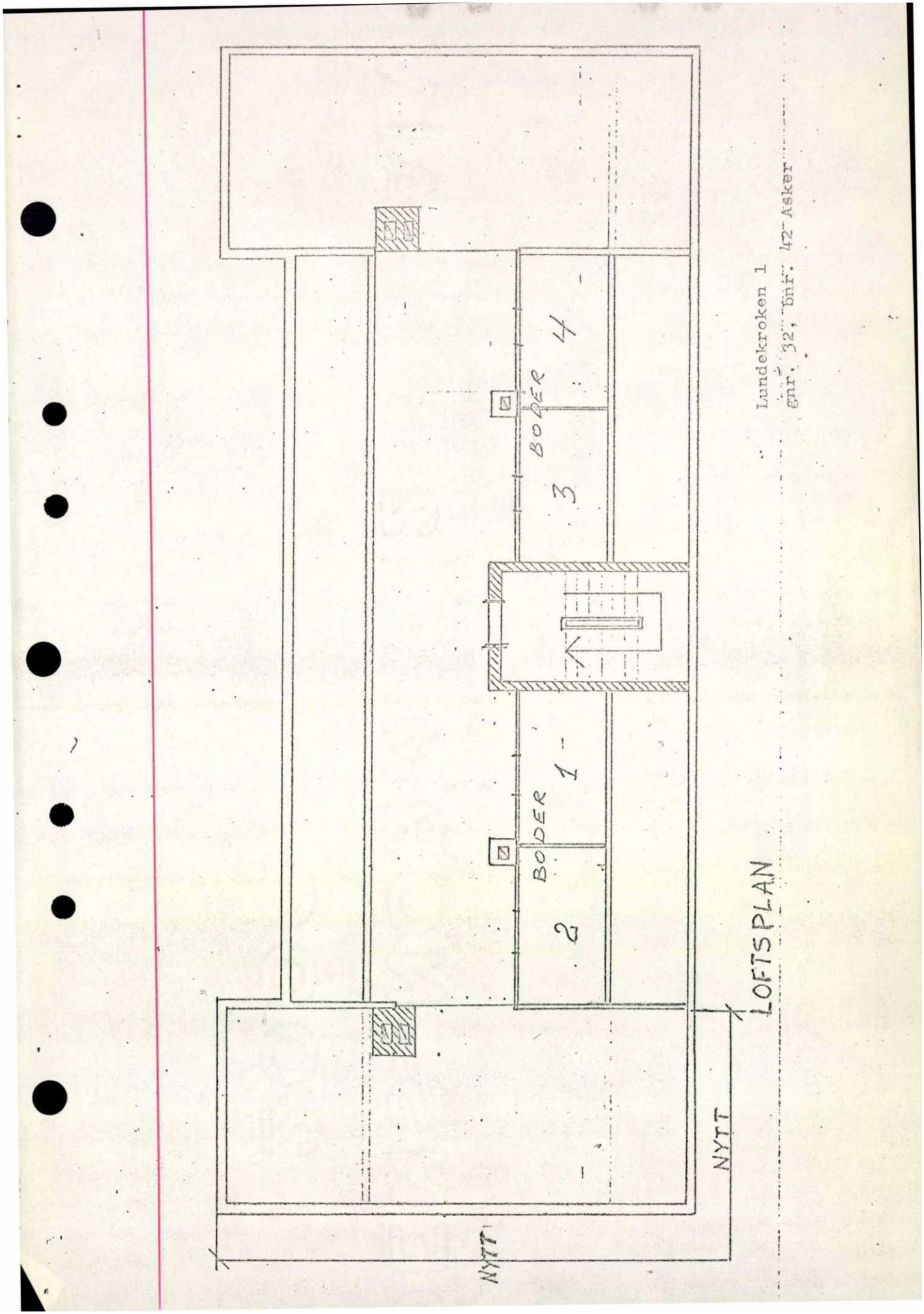
ERIK STORMFELT
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Prinsensgt. 21-Oslo 1-Tlf. 41 10 23


Situasjonsplan for gnr. 32 bnr. 42, Asker
32/42
32/5
32/29
32/17
32/58
32/43
32/57
32/35
32/52
32/44
32/50
32/47
JORDET
HILLEÅS


1080
2610
VASKE KJELLER
DISP.
DISP.
BODER
1
2
3
4
BODER
1
2
3
4
NYTT
NYTT
KJELLERPLAN
Lundekroken 1
gnr. 32, bnr. 42 Asker


0301
450
SOVEROM
SOVEROM
STUE
Seksjon nr. 1
SOVEROM
BAD
W.C.
KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
2610
ENTRE
W.C
BAD
KJØKKEN
STUE
Seksjon nr. 2
SOVEROM
450
SOVEROM
SOVEROM
NYTT
930
NYTT
PLAN 1. ETG.
Lundekroken 1,
gnr. 32, bnr. 42 Asker


0301
450
SOVEROM
STUE
Seksjon nr. 3
SOVEROM
KOTT
BAD
W.C.
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
2610
SOVEROM
ENTRE
KJØKKEN
BAD
W.C.
STUE
Seksjon nr. 4
SOVEROM
450
SKAP
SOVEROM
NYTT
NYTT
930
Lundekrpken 1,
gnr. 32, bnr. 42 Asker
PLAN 2.ETG.


LOFTSPLAN
Lundekroken 1
gnr. 32, bnr. 42 Asker
BODER 1
BODER 2
BODER 3
BODER 4
NYTT
NYTT

Lundekroken 1

Nabolaget Billingstadsletta - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesøya skole (1-7 kl.) 358 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km	
Billingstad skole (1-7 kl.) 281 elever, 14 klasser	23 min 2 km	
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 415 elever, 25 klasser	23 min 2 km	
Holmen skole (8-10 kl.) 9 elever, 4 klasser	23 min 2 km	
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km	
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km	
Holmen videregående skole 76 elever	23 min 2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Slependen Linje 250N, 260E, 265, 270	1 min 0.1 km	
Slependen stasjon Linje L1	13 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 17.7 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

BARNEHAGER

Sollia barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min 1 km	
Jongskollen barnehage (1-5 år) 108 barn	15 min 1.3 km	
Bekkeveien barnehage (1-5 år) 79 barn	16 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Billingstadsletta	3 min
Meny Slependen	4 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

Slependen senter	10 min
Vitusapotek Slependen	9 min
Sandvika Vinmonopol	8 min

SPORT

Nes hageby ballbinge	13 min
Jardarkollen ballplass	16 min
SATS Billingstad	2 min
Feel24 Billingstad	15 min

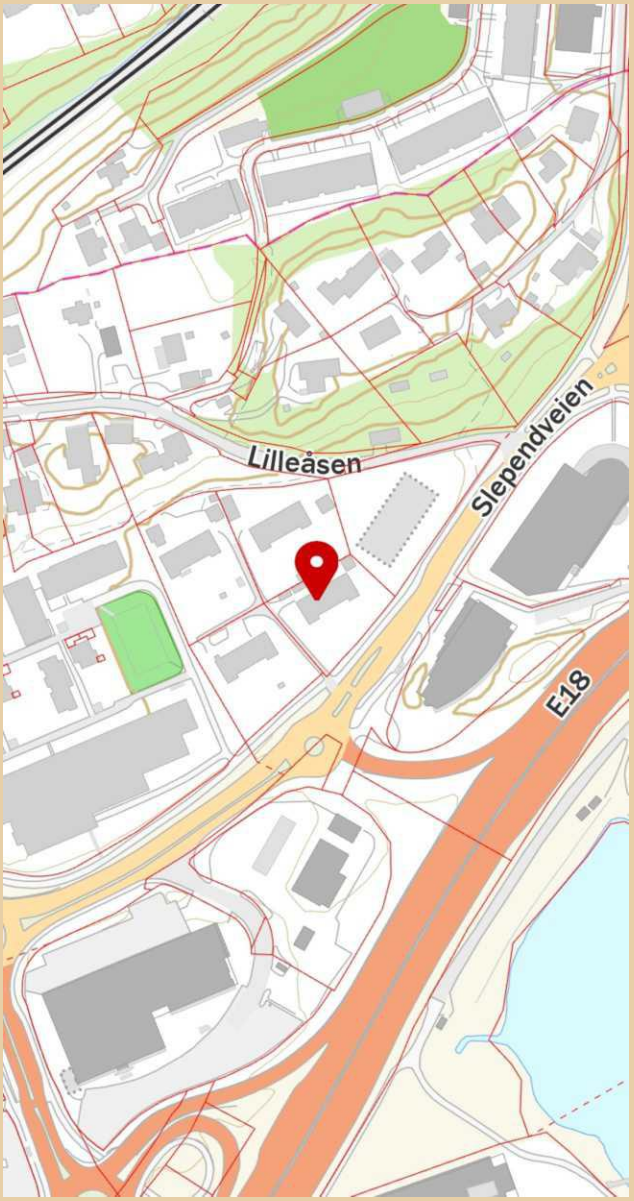
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Lundekroken 1, 1396 Billingstad
Gnr. 32, Bnr. 42, Snr. 1, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260227

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.
