



Sundveien 11A

— Velkommen til

Sundveien 11A



Nesøya



Vakker prakt eiendom med strandlinje, dypvannsbrygge, basseng og sandstrand

Prisantydning	89 000 000,-
Omkostninger	2 226 240,-
Totalpris	91 226 240,-
BRA-i	615 kvm
Totalt BRA	615 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1995
Tomt	1 550 kvm, eiet

Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Meget eksklusiv arkitekttegnet enebolig i vannkanten. Boligen er betydelig oppgradert, har en innholdsrik planløsning fordelt på 3 plan og har en gjennomgående meget høy standard, både hva gjelder materialvalg og håndverksmessig utførelse. Boligen inneholder blant annet stort garasjeanlegg, basseng/treningsrom, badstue, walk in garderober m.m.
- Eiendommen er gjennomført i klassisk/moderne tidløs stil med gjennomgående materialer av svært høy kvalitet
- Svømmebasseng med motstrøm. Treningsrom
- Stor terrasse i 2. etasje på totalt ca. 250 m²
- Sjeldent flott strandlinje og tomt med sandstrand og god avstand til øvrig bebyggelse
- Vakre omgivelser
- Dypvannsbrygge
- Ideel andel 1/3 i nabotomt med 1 båt plass ekstra
- Innbytte i eiendom kan vurderes

Arealer og innhold

		Beskrivelse
BRA-i:	615 kvm	
Totalt BRA:	615 kvm	
TBA:	261 kvm	
		1. etasje: BRA-i: 85 kvm. Garasje for flere biler. BRA-i: 20 kvm. 2 boder, teknisk rom. BRA-i: 243 kvm. Entré/hall m/trapp, praktikantdel/soverom med kjøkken, wc, wc 2, bassengrom, gang, garderobe, vaskerom, bad, badstue, soverom, bad 2, teknisk rom for basseng. Total BRA: 348 kvm.
		2. etasje: BRA-i: 155 kvm. Spisestue, forstue, stue, kjøkken med spiseplass, kjølerom, wc. Total BRA: 155 kvm. TBA: 250 kvm.
		3. etasje: BRA-i: 112 kvm. Gang/trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad, bad 2, 2 omkleddningsrom/garderober, kott. Total BRA: 112 kvm. TBA: 11 kvm.

Ground Floor



The drawing is only intended as as sketch - deviations may occur

First Floor



The drawing is only intended as as sketch - deviations may occur

2nd Floor



The drawing is only intended as a sketch - deviations may occur





































Informasjon

Sundveien 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0391/24

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Sundveien 11A, 1397 NESØYA

Gnr 40, bnr 23 / Gnr 40, bnr 940 i Asker kommune

Selger

Dag Høili

Kjøpesum og omkostninger

89 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)

2 225 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)

19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

2 226 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))

2 245 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

91 226 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))

91 245 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår

1995

Antall soverom

4

Innhold

Arkitekttegnet bolig - rikt på flotte og påkostede detaljer utvendig og innvendig.

Boligen har en innholdsrik planløsning, fordelt på 3 plan. 1. etasje inneholder blant annet stort garasjeanlegg med direkte adkomst til boligen og videre bassengrom med basseng på ca. 3,7 x 8,4 meter.

Terrasse i 2. etasje på totalt ca. 250 m².

1. etasje:

Stor hall med direkte adkomst til garasje for flere biler.

Praktikantdel/soverom med kjøkken, wc, wc 2, bassengrom, gang, garderobe, vaskerom, bad, badstue, soverom, bad 2, teknisk rom for basseng.

2 boder, teknisk rom.

2. etasje:

Spisestue, forstue, stue, kjøkken med spise plass, kjølerom, wc.

3. etasje:

Gang/trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad, bad 2, 2 omklede rom/garderobes, kott.

Standard

Boligen er bygget i 1995 i solide konstruksjoner som betong og tegl. Taket er tekket om i ca. 2010. Videre er boligen omfattende oppgradert innvendig i perioden 2008

- 2012 og har gjennomgående meget høy standard, både hva gjelder materialvalg og håndverksmessig utførelse. Flere bygningsdeler er skiftet etter denne perioden. Alle innvendige dører er demontert og sprøytelakkert i 2016, i samme periode ble alle vegger, lister og dels himlinger malt.

Videre er boligen/eiendommen omfattende oppgradert i 2018/2019 med følgende:

- Bryggeanlegget oppgradert med nytt royalimpregnert tredekke.
- Fasadene er malt med 3 strøk Sto-maling (benyttes hovedsakelig til industri).
- Ny belysning på alle veggfasader i alle etasjer.
- Ny sort glasert takstein på taket og takrenner, nedløp og beslag malt/dels skiftet.
- Terrassen i 2. etasje (ca. 250 m²) er oppgradert med nye nye gulvfliser, nye beslag og nytt rekkverk i stål og glass.
- Begge balkonger i 3. etasje er revet og bygget opp med nytt dekke, ny membran, nytt royalimpregnert tregulv og nytt rekkverk i stål og glass.
- Alle vinduer og terrassedører er malt tre strøk utvendig.
- Hovedsoverommet er bygget om til suite med 2 bad og 2 omklede rom.
- Nytt eikegulv i hele 3. etasje med unntak av våtrommene (28 cm bredde og 3 mm slipesjikt).

Oppgraderinger i 2019/2020:

- Hovedbadet (3. etasje) er oppgradert.
- Svømmebassenget er oppgradert med betongtetting og nye fliser/mosaikkfliser.
- Del av yttervegg i garasjen er tettet med betongtetting etter tidligere fuktgjennomgang fra terrenget.
- Nye fronter på garderobeskapene i entre/hall.
- Nye LED-spotter i 3. etasje (ca. 74 stk.).
- Nedkjørsel til garasjen og inngangspartiet er oppgradert med nye varmekabler, nye granittstener i 8 cm tykkelse, 40 cm bredde og varierende lengder.
- Ny tofløyet smijernsport med motorstyring/fjernkontroll + gangport og granitt portstolper.

Oppgradering/vedlikehold i 2022/23:

Alle innvendige dører og dørkarmer er sprøytelakkert på nytt. Det er bygget gulv over bassenget. Bassengrommet brukes for tiden til fullt treningsrom, men kan lett endres tilbake til svømmebasseng hvis ønskelig. Terrasse - varmekabler er fjernet og fliser i hele trappen og deler av terrassen (gangvei) er lagt på nytt.

Eiendommen er gjennomført i klassisk/moderne tidløs stil med gjennomgående materialer av svært høy kvalitet. Hele boligen/eiendommen er gjennomgående meget pen og velholdt.

Drenering fra byggeåret. Det er fortsatt noe fuktgjennomslag på yttervegg i garasjen hvor det ble gjort tiltak med betongtetting. Det er felt med bom i fliser og sprekker i enkelte fliser på terrassen.

Noe fuktighet i utvendig bod (bod under trapp til terrassen). Se for øvrig tilstandsvurderinger av de forskjellige bygningsdelene senere i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv:

Overflater med hovedsakelig fliser, enstavs eikegulv med ca. 3 mm slipesjikt i 2. etasje (med unntak av våtrom).

Keramiske fliser fra hovedsakelig Versace og eikegulv av god kvalitet.

Hovedsakelig fliser av granitt i våtrommene og toalettrom.

Fliser i garasjen.

Vegger:

Helsparklede og malte veggflater. Fliser på badene.

Himlinger:

Himlinger med hovedsakelig malte flater. Malt panel i bassengrommet.

Egendedisignet Versace gipsstukkatur gjennomgående i de fleste rom, spesialdesignet og laget på mål hos gipsmaker.

Pipe og ildsted:

3 teglpiper med påkostede flotte detaljer - malt med Sto-puss over tak.

Boligen har totalt 4 innvendig peiser.

Det er i tillegg peis på terrassen.

Innvendige trapper:

Støpte innvendige betongtrapper med keramiske fliser og spesialdesignet rekkverk og håndløper.

Innfelt belysning i rekkverk.

Innvendige dører:

Hvitelakkerte påkostede eik fyllingsdører - dels tofløyede - dels med glassfelt.

Bred tofløyet ståldør mellom garasjen og entre/hall (mulighet for å kjøre bil inn i

hallen).

Dører fra ca. 2010 - sprøytelakkert i 2016 og på nytt i 2022.

Innredninger:

Rikelig med spesialproduserte innredninger og garderobeløsninger.

Nye innredninger i senere år.

Nytt skap i entre/hall i 2019.

Ny innredning i hallen i 2020.

Bassengrom:

Svømmebasseng på ca. 3,7x 8,4 meter og dybde på ca. 1,65 meter.

Motstrømsanlegg og varme.

Elementduk over bassenget med motorstyring/fjernkontroll.

Tekniske installasjoner til bassenget i teknisk rom i tilknytting til bassengrommet.

Svømmebassenget er oppgradert i 2020 med betongtetting, ny membran og nye fliser/mosaikkfliser.

Bassengrommet brukes for tiden til fullt treningsrom men kan lett endres tilbake til svømmebasseng hvis ønskelig.

Våtrom:

1.etasje:

Dusjbad/wc med stort dusjhjørne med glassvegger/glassdør (2 dusjer med innfelte armaturer), toalett og servant av sandsten på benkeplate av sandsten.

Badstue i tilknytning til badet.

Dusjbad/wc med dusjhjørne med 2 buede glassdører, søyleservant og toalett.

Vaskerom med innredning, granitt benkeplate med underlimt vask/kum. Opplegg

for 2 vaskemaskiner/vaskesøyler.

3. etasje:

Bad/wc i tilknytning til hovedsoverrommet med innmurt badekar med flislagt front, stort dusjområde med glassvegger og stor regnfallsdusj på himlingen, spesialtilpasset innredning med sort granitt benkeplate og 2 vasker, toalett og innfelt/spesialtilpasset skapløsning.

Bad/wc med innmurt hjørneboblekar, dusjhjørne med dusjbunn (fast dusj + hånddusj) og glassdører, søyleservant og toalett.

Toalettrom:

1.etasje:

Toalettrom i tilknytning til hallen med søyleservant og toalett.

Toalettrom i tilknytning til stue/bar med stor søyleservant, toalett og urinal.

2. etasje:

Toalettrom med bred servant på søyler og toalett.

Kjøkken:

Spesialbygget kjøkkeninnredning fra SieMatic med hvite profilerte fronter, dels glassfronter på overskap. Kjøkkenøy. Sorte granitt benkeplater 2 integrerte stekeovner (en bred og en med damp), bred induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin og fryseskap. Kjølerrum i tilknytning til kjøkkenet. Ventilator er montert innfelt i himlingen.

Bar/kjøkken i 1.etasje med granitt benkeplate. Underlimt vask. Integrert vinskap,

kjøleskap og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner:

- Røranlegg: Hovedsakelig rør i rørsystem. Avløpsrør av plast.
- Sluk og vannuttak i garasjen (mulighet for bilvask).
- 2 x 300 liters varmtvannsberedere i vaskerommet.
- Varmekabler i u.etasje og 1. etasje + baderommene i 2. etasje. Luft til luft varmepumpe i trapperommet.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Integrert alarmsystem. Det er også installert video-overvåkning av boligen tilknyttet sentral.
- Telefonsentral med intercom.
- Integrert B&O musikkanlegg/lydanlegg.
- Sentralstøvsuger.
- Stort sikringsskap i teknisk rom i tilknytning til garasjeanlegget.
- Eget teknisk skap for belysning (Gira).
- Trefaset strømuttak i garasjen.
- Spesialdesignet lysstyringssystem i hele boligen.
- Det er utstrakt bruk av innfelt belysning i himlinger, gesimslister og stukkatur. Belysningen har styringsanlegg.
- Innfelt vegg-belysning i trapper/rekkverk. Utvendig belysning på fasadene. LED-spotter i 2. etasje.
- Tøfløyet smijernsport med motorstyring/fjernkontroll + gangport og granitt portstolper.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes

utbedret omgående.

- Ingen TG3.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Det er avvik: Det er sprekk i enkelte fliser og dels fliser med bom/bomlyd.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt bytte fliser med sprekk og legge om/bytte fliser med bom/bomlyd. Membranløsningene i dekket er fra byggeåret i 1995 - med tanke på levetid for membraner generelt er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt, men uvisst når det eventuelt kan påregnes å gjøre tiltak i dette tilfellet hvor det mest sannsynlig er lagt dobbelt lag med membran.

- Innvendig > Utepeis.

Vurdering av avvik: Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak: Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

- Innvendig > Rom Under Terreng.

Vurdering av avvik: Det er felt med noe fuktutslag på yttervegg mot terreng i garasjen.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand da det er betongvegg og betonggulv med fliser.

- Innvendig > Innvendige trapper.

Vurdering av avvik: Av estetiske grunner er det valgt å ikke montere håndløper på vegger i trapperommet. Det er montert håndløper på rekkverket.

Konsekvens/tiltak: Montering av håndløper kan vurderes.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Vurdering av avvik: Noe begrenset fall på badegulvet, men terskel ligger 25 mm høyere enn sluket.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand ved normalt bruk.

- Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon.

Vurdering av avvik: Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Tomteforhold > Drenering.

Vurdering av avvik: Del av yttervegg i garasjen er tettet med betongtetting i 2019/2020 etter tidligere fuktgjennomgang fra terrenget - det fortsatt noe fuktgjennomslag i dette området.

Drenering generelt har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak: Holde veggen under oppsikt for å se eventuell utvikling.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.

Vurdering av avvik: Del av yttervegg i garasjen er tettet med betongtetting i 2019/2020 etter tidligere fuktgjennomgang fra terrenget. Det er fortsatt moderat fuktutslag med noe saltutslag.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand da det er betongvegg og betonggulv med fliser.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen? 2013.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Hvor lenge har du bodd i boligen? 10 år og 9 mnd.
- Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: EM Rør a/s : Espen@emror.no / Arian Håndverkstjenester a/s
Redegjør for hva som er gjort og når: Lagt nye fliser på bad i annenetasje/
membran/ sluk, dusj og badekar.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Hvis ja, beskrivelse: Av fagfolk.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei, ikke nødvendig.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: EM rør a/s. Espen@emror.no / Marek flislegger.
Redegjør for hva som er gjort og når: Fornyhet bad.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig

fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: Ja.

Hvis ja, beskrivelse: Noe fukt utslag på liten del av betongvegg i garasje mot terreng. Dette er utbedret med betong tetting.

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

Svar: Nei, kun en utvendig peis separert fra bolig. Den bør mures på nytt innvendig.

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

Svar: Ja.

Hvis ja, beskrivelse: Nytt tak, nye terrasser, beslag i 2019/2020.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Flere forskjellige firma.

Redegjør for hva som er gjort og når: All renovering arbeider utført 2019-2022.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: H-I Elektro a/s.

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet downlights hele annen etasje og bassengområde pluss diverse oppgraderinger.

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

Svar: Ja.

Hvis ja, beskrivelse: Dokumentasjon ligger H-I elektro på: boligmappen.no

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

Svar: Nei, ikke av offentlige instanser men av faglærte elektrikere.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja av faglært elektriker.

20. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Kommentar: Sjekket før jeg kjøpte eiendommen.

Når: 2012.

Verdi: Godt Innenfor verdi.

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Hvis ja, beskrivelse: Tilstandsrapport utført av takstsenteret oppdatert 10.01.24 ved Christian Dahl. cd@takstsenteret.no

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Christian Dahl

Byggemåte

Betong grunnmur.

Bærende betong/murkonstruksjon.

Fasader med hovedsakelig slemmet/malt tegl og dels malte plater (ved vindusarker).

Støttemur langs nedkjørsel/gårdsplass med pusset/malt tegl (Sto-puss).

Betong i begge etasjeskillere.

Taket er tekket med sort glasert takstein.

Takrenner, nedløp og beslag i malt kobber.

Spesialdesignet skjult takrenneløsning.

Vinduer og terrasse/balkongdører med doble

isolerglass - spesialprodusert med merbau i karm og ramme (malt).

Sirkelformet vindu i bassengrommet.

Malt original heltre tofløyet hovedinngangsdør - døren har calling med kamera. To innvendige skjermer fungerer ikke.

Malt ytterdør i praktikantdel og teknisk rom.

Bred leddport med motorstyring/fjernkontroll til garasjen (port fra ca. 2016).

Terrasse i betongkonstruksjon rundt boligens hovedetasje med støpt trapp ned til haven.

Terrassen og trappen er flislagt.

Rekkverk i stål og glass.

To balkonger med royalimpregnert tredekke i 2. etasje.

Rekkverk i stål og glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Boligen har en praktikantdel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler i 1. etasje og 2. etasje + baderommene i 3. etasje.

Luft til luft varmepumpe i trapperommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 97.000 kWh (2023).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 52 000,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, feiing, renovasjon og vann.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Tryg Forsikring kr 29.389,- pr år.
- Alarm kr. 1.189,- pr. kvartal.
- Velforening og brøyting ca. kr. 10.000,- pr. år.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 919 465,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 16 524 202,- pr. 2023

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens

areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 550 kvm (Eiertomt)

Boligeiendom/strandeieendom med meget attraktiv beliggenhet på Nesøya.
Eiendommen ligger innerst i enden av en privat stikkvei fra Sundveien og har strandlinje på ca. 30 meter med egen brygge. Det er åpne områder med plen på hver side av eiendommen ned mot sjøen. Området på østsiden av eiendommen er fellesareal med brygge for naboeiendommene i Sundveien, mens området vest for eiendommen er fellesareal med brygge hvor blant annet denne eiendommen har ideell andel.

Eiendommen ligger i nordvendt terreng og skråner ned mot sjøen. Haven er pent opparbeidet og beplantet. Dels støttemurer i natursten.

Nedkjørsel til garasjen og inngangspartiet med varmekabler og granittstener i 8 cm tykkelse, 40 cm bredde og varierende lengder.

Terrengtrapp i granitt og skifer med smijernsrekkverk ned til bryggen. Strandlinje med svaberg, sandstrand og brygge. Fast brygge/terrasse i natursten med nyere royalimpregnert tredekke - fra denne er det overgang til flytebrygge med tilsvarende tredekke. Bryggen har lys, strøm- og vannuttak.

I tillegg til eiendommen eies 1/3 av gnr. 40, bnr. 940 på 656 m² som er et adkomstareal ned mot sjøen, grensende til denne eiendommen mot vest. Resterende eies av naboeiendommene Sundveien 11 B og Sundveien 11 C. Tomten ligger mot areal/strandparsell med felles brygge. Bryggen har 4 båtplasser på den ene siden. Denne eiendommen disponerer én båtplass. Vann og strøm/belysning er ført frem til bryggen.

Matrikelbrev fra Asker er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Meget romslig garasje på 85 m² med plass til 3-4 biler. Leddport med motorstyring/fjernkontroll. Garasjen ligger i boligens 1. etasje og er integrert i huset.

Det er også parkering ute på tomten med plass til opptil 7 biler.

Det er ladeboks både ute og inne. Trefaset strømuttak i garasjen. Videre er det sluk og vannuttak i garasjen, noe som gir mulighet for bilvask.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via lengre privat stikkvei. Adkomst/gårdsplass med varmekabler, og stener i 8 cm tykkelse, 40 cm bredde og varierende lengder.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det ble ifølge selger utført radonmåling av tidligere eier i 2012. Målingen viste verdier lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert villastrøk på Nesøya i Asker. Eiendommen har meget gode solforhold, sjøen rett utenfor vinduet og kort gangavstand til blant annet skole, barnehage, buss og butikk. Her bor man usjenert, fredelig og idyllisk med både eget bryggeanlegg og strand på egen eiendom. I tillegg er det få minutters spasertur til både Nesøyaskogen, med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, og sjarmerende Brønnøya, som er et yndet turområde hele året.

Nesøya barneskole ligger i kort avstand fra boligen. Dette er en nyere og topp moderne skole med en stor flerbrukshall. Nesøya idrettslag (NIL) har i tillegg et flott idrettsanlegg lenger ut på øya, hvor det tilbys diverse aktiviteter med blant annet to kunstgressbaner, løpebaner, basketballbane, skateboardrampe og Tuftepark. Her er det også et tennisanlegg med seks tennisbaner, hvorav tre er innendørs i boblehall. Det er busstopp like i nærheten med ekspressbuss til Oslo. Buss 242 går hvert kvarter, og det er gode bussforbindelser til Sandvika, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

Det finnes en Kiwi-butikk på Nesøya, kort avstand fra eiendommen. Videre er det få minutter med bil til Slependen eller Holmensenteret, som har et bredt utvalg av forretninger, treningssenter og spisesteder med mer. På Slependen finner man

blant annet Coop og IKEA. Sandvika og Asker ligger omtrent 5-10 minutter unna med bil, hvor man finner alt av fasiliteter. Videre tar det ca. 20 minutter med bil til Oslo.

Skoler og barnehager

Sundveien 11A sokner til Nesøya barneskole. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke med skolesjefens kontor og/eller bydelsadministrasjonen. Se forøvrig vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.04.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

1. etasje:

- Det er satt opp 3 boder i garasjen.
- Det er laget et nytt bad i tidligere entré/inngang ved gjesterom/soverom.
- Hallen/entréen er åpnet opp, hvor tidligere soverom er innlemmet.

- Det er satt inn en ekstra dør ut fra basseng-/treningsrommet.
- Den ene utgangen fra basseng-/treningsrommet er fjernet.
- Det er satt opp en bod inntil huset med inngang fra utsiden.

2. etasje:

- Ingen endringer.

3. etasje:

- Garderobrom og bad har byttet plass.
- Det er satt opp et garderobrom/bod i tilknytning til det ene soverommet og laget en ny dør.

Det er usikkert når endringene ble gjort.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i byggemeldte tegninger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett. Avløp antatt via felles kloakkpumpe.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplan for Asker 2023 - 2034, vedtatt 13.06.2023.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan nordre Nesøya med id 022084, vedtatt 16.12.1926.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan for Asker 2023 - 2034: Asker kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Kommuneplaner:

Id: 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.2023

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf

Delarealer: Delareal 1 541 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 1 550 m

Bestemmelse Områdenavn#8 Null vekst nord

KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 9 m

Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Id: 022084

Navn: Nordre Nesøya

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.12.1926

Delarealer: Delareal 1 550 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på kommunes portal for saksinnsyn.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/40/23:

16.05.1913 - Dokumentnr: 900217 - Bestemmelse om deleforbud

FORBUD MOT UTPARSELLERING I MINDRE ENN 2 MÅL PR.PARSELL

Gjelder denne registerenheten med flere

*Servitutten er vedlagt salgsoppgaven. På grunn av dokumentets alder og skriftform er det vanskelig for megler å tyde hva som står.

16.05.1913 - Dokumentnr: 900390 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

*Megler har kun klart å finne én servitut tinglyst i 1913 i gammel grunnbok / arkivverket. Det antas at servitutten er den samme/fortsettelse på ovennevnt servitut.

19.10.1982 - Dokumentnr: 21964 - Erklæring/avtale

Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Utdrag fra servitutt:

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

Videre er eiendommen forpliktet til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikehold de felles vann- og kloakkledninger. Denne eiendommen har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på denne eiendommen, og eiendommen har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

09.02.1996 - Dokumentnr: 3633 - Erklæring/avtale

Best. vedr. privat felles vann- og avløpsanlegg

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker kommune, teknisk etat.

Utdrag fra servitutt:

Denne eiendommen er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert).

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er påkoblet det. Senere påkobling kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne. Utgifter til rehabilitering og utbedring fordeles med like stor andel på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Adkomst kan tas over, og inngrep kan gjøres på denne eiendommen når

fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen er forpliktet til å avstå fra å utføre tiltak som kan gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

GRUNNDATA:

Eiendommen ble i 1911 opprettet fra en større eiendom. Videre har den blitt slått sammen med to matrikler og utskilt fra tre. Servitutter tinglyst før utskillelse gjelder også denne eiendommen. På de tre eiendommene er det tinglyst én servitutt før utskillelse i 1982. Servitutten er allerede også tinglyst på denne eiendommen (1913/900217-1/100 16.05.1913 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD).

20.10.1911 - Dokumentnr: 900219 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:40 Bnr:9

04.02.1958 - Dokumentnr: 909832 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0220 Gnr:40 Bnr:28

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0220 Gnr:40 Bnr:582

26.10.1982 - Dokumentnr: 22520 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3203 Gnr:40 Bnr:938

26.10.1982 - Dokumentnr: 22521 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3203 Gnr:40 Bnr:939

26.10.1982 - Dokumentnr: 22522 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3203 Gnr:40 Bnr:940

24.03.2006 - Dokumentnr: 174821 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 247167 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:40 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 75343 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:40 Bnr:23

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

Ingen rettigheter registrert.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å

rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum - estimert til kr. 890 000,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 875,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 945 076,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2024

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 98499490

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065



Vedlegg

Sundveien 11A

Tilstandsrapport

Enebolig

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA

ASKER kommune

gnr. 40, bnr. 23



Sum areal alle bygg: BRA: 615 m² BRA-i: 615 m²



Befaringsdato: 13.06.2023

Rapportdato: 27.05.2024

Oppdragsnr.: 15186-1066

Referansenummer: BJ2021

Autorisert foretak: Takstcenteret AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Dahl

Vår ref: CD



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTENTERET

Takstcenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringsseiendommer 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.takstcenteret.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. Takstcenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.

Rapportansvarlig

Christian Dahl

Uavhengig Takstingeniør

cd@takstcenteret.no

901 26 780





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 fuksøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstcenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom/strandeieendom med meget attraktiv beliggenhet på Nesøya. Eiendommen ligger innerst i enden av en privat stikkvei fra Sundveien og har strandlinje på ca. 30 meter med egen brygge. Det er åpent område med plen på hver side av eiendommen ned mot sjøen - område på østsiden av eiendommen er fellesareal med brygge for naboeiendommer i Sundveien - området vest for eiendommen er fellesareal med brygge hvor blant annet denne eiendommen har ideell andel.

Arkitekttegnet bolig - rikt på flotte og påkostede detaljer utvendig og innvendig.

Boligen har en innholdsrik planløsning, fordelt på 3 plan. U-etasjeen inneholder blant annet stort garasjeanlegg med direkte adkomst til boligen og videre bassengrom med basseng på ca. 3,7 x 8,4 meter.

Terrasse i 1. etasje på totalt ca. 250 m². Eiendommen ligger i nordvendt terreng og skråner ned mot sjøen. Hagen er pent opparbeidet og beplantet. Dels støttemurer i natursten.

Nedkjørsel til garasjen og inngangspartiet med varmekabler og granittstener i 8 cm tykkelse, 40 cm bredde og varierende lengder. Overbygget inngangsparti.

Terrengtrapp i granitt og skifer med smijernsrekkeverk ned til bryggen. Strandlinje med svaberg, sandstrand og brygge. Fast brygge/terrasse i natursten med nyere royalmpregnet tredekke - fra denne er det overgang til flytebrygge med tilsvarende tredekke. Bryggen har lys, strøm- og vannuttak.

I tillegg til eiendommen eies 1/3 av gnr. 40, bnr. 940 på 656 m² som er et adkomstareal ned mot sjøen, grensende til denne eiendommen mot vest. Resterende eies av naboeiendommene Sundveien 11 B og Sundveien 11 C. Tomten ligger mot areal/strandparsell med felles brygge. Bryggen har 4 båtplasser på den ene siden. Denne eiendommen disponerer en båtplass. Vann og strøm/belysning er ført frem til bryggen.

KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen er bygget i 1995 i solide konstruksjoner som betong og tegl. Taket er tekket om i ca. 2010. Videre er boligen omfattende oppgradert innvendig i perioden 2008 - 2012 og har gjennomgående meget høy standard, både hva gjelder materialvalg og håndverksmessig utførelse. Flere bygningsdeler er skiftet etter denne perioden. Alle innvendige dører er demontert og sprøytelakkert i 2016, i samme periode ble alle vegger, lister og dels himlinger malt.

Videre er boligen/eiendommen omfattende oppgradert i 2018/2019 med følgende:

- Bryggeanlegget oppgradert med nytt royalmpregnet tredekke.
- Fasadene er malt med 3 strøk Sto-maling (benyttes hovedsakelig til industri).
- Ny belysning på alle veggfasader i alle etasjer.
- Ny sort glasert takstein på taket og takrenner, nedløp og beslag malt/dels skiftet.

- Terrassen i 1. etasje (ca. 250 m²) er oppgradert med nye nye gulvfliser, nye beslag og nytt rekkverk i stål og glass.
- Begge balkonger i 2. etasje er revet og bygget opp med nytt dekke, ny membran, nytt royalmpregnet tregulv og nytt rekkverk i stål og glass.
- Alle vinduer og terrassedører er malt tre strøk utvendig.
- Hovedsoverommet er bygget om til suite med 2 bad og 2 omkleddingsrom.
- Nytt eikegulv i hele 2. etasje med unntak av våtrommene (28 cm bredde og 3 mm slipesjikt).

Oppgraderinger i 2019/2020:

- Hovedbadet (2. etasje) er oppgradert.
- Svømmebassenget er oppgradert med betongtetting og nye fliser/mosaikkfliser.
- Del av yttervegg i garasjen er tettet med betongtetting etter tidligere fuktgjennomgang fra terreng.
- Nye fronter på garderobeskapene i entre/hall.
- Nye LED-spotter i 2. etasje (ca. 74 stk.).
- Nedkjørsel til garasjen og inngangspartiet er oppgradert med nye varmekabler, nye granittstener i 8 cm tykkelse, 40 cm bredde og varierende lengder.
- Ny tofløyet smijernsport med motorstyring/fjernkontroll + gangport og granitt portstolper.

OPPGRADERING/VEDLIKEHOLD I 2022/23:

Alle innvendige dører og dørkarmen er sprøytelakkert på nytt. Det er bygget gulv over bassenget. Bassengrommet brukes for tiden til fullt treningsrom, men kan lett endres tilbake til svømmebasseng hvis ønskelig. Terrasse - varmekabler er fjernet og fliser i hele trappen og deler av terrassen (gangvei) er lagt på nytt.

Eiendommen er gjennomført i klassisk/moderne tidløs stil med gjennomgående materialer av svært høy kvalitet. Hele boligen/eiendommen er gjennomgående meget pen og velholdt.

Drenering fra byggeåret.

Det er fortsatt noe fuktgjennomslag på yttervegg i garasjen hvor det ble gjort tiltak med betongtetting. Det er felt med bom i fliser og sprekker i enkelte fliser på terrassen. Noe fuktighet i utvendig bod (bod under trapp til terrassen). Se for øvrig tilstandsvurderinger av de forskjellige bygningsdelene senere i rapporten.

BEFARING OG RAPPORTDATO:

Rapporten er datert 10.01.2024, men siste befaring ble foretatt 13.06.2023. Årsaken til dette er at en opplysning i rapporten er rettet 10.01.2024 (uten ny befaring).

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstcenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISK VERDIBEREGNING (TEKNISK VERDI):
Byggekostnader som nybygg (mye detaljer og høy kvalitet)
kr. 82.000.000,-
Bryggeanlegg og opparbeidelse av haveanlegg
kr. 4.500.000,-
Fradrag for alder/tilstandssvekkelser
minus kr. 8.500.000,-

Sum teknisk verdi
kr. 78.000.000,-

Tomteverdi
kr. 32.000.000,-

Teknisk verdi og tomteverdi samlet
kr. 110.000.000,-

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

Betong grunnmur.
Bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader med hovedsakelig slemmet/malt tegl og dels malte plater (ved vindusarker).

Betong i begge etasjesskille.

Taket er tekket med sort glasert takstein.
Takrenner, nedløp og beslag i malt kobber.
Spesialdesignet skjult takrenneløsning.

Vinduer og terrasse/balkongdører med doble isolerglass - spesialprodusert med merbau i karm og ramme (malt).
Sirkelformet vindu i bassengrommet.

Malt original heltre tofløyet hovedinngangsdør - døren har calling med kamera. To innvendige skjermer fungerer ikke.

Malt ytterdør i praktiskantel og teknisk rom.
Bred leddport med motorstyring/fjernkontroll til garasjen (port fra ca 2016).

Terrasse i betongkonstruksjon rundt boligen
hovedetasje med støpt trapp ned til hagen.
Terrassen og trappen er flislagt.
Rekkverk i stål og glass.

To balkonger med royalmpregnet tredekke i 2. etasje.
Rekkverk i stål og glass.

INNENDIG

Gulv
Overflater med hovedsakelig fliser, enstavs eikegulv med ca. 3 mm slipesjikt i 2. etasje (med unntak av våtrom).
Keramiske fliser fra hovedsakelig Versace og eikegulv av god kvalitet. Hovedsakelig fliser av granitt i våtrommene og toalettrom.
Fliser i garasjen.

Vegger
Helsparklede og malte veggflater. Fliser på badene.

Himlinger
Himlinger med hovedsakelig malte flater. Malt panel i bassengrommet.
Egendsignet Versace gipsstukkatur gjennomgående i de fleste rom, spesialdesignet og laget på mål hos gipsmaker.

3 teglpiper med påkostede flotte detaljer - malt med Sto-puss over tak.
Boligen har totalt 4 innvendig peiser.
Det er i tillegg peis på terrassen.

Støpte innvendige betongtrapper med keramiske fliser og spesialdesignet rekkverk og håndløper.
Innfelt belysning i rekkverk.

Hvite påkostede eik fyllingsdører - dels tofløyd - dels med glassfelt.
Bred tofløyet ståldør mellom garasjen og entre/hall (mulighet for å kjøre bil inn i hallen).

Rikelig med spesialproduserte innredninger og garderobeløsninger.

Svømmebasseng på ca. 3,7 x 8,4 meter og dybde på ca. 1,65 meter.
Motstrømsanlegg og varme.
Elementduk over bassenget med motorstyring/fjernkontroll.
Tekniske installasjoner til bassenget i teknisk rom i tilknytning til bassengrommet.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

U.etasje:
Dusj/bad/wc med stort dusjhjørne med glassvegger/glassdør (2 dusjer med innfelte armaturer), toalett og servant av sandsten på benkeplate av sandsten.
Badstue i tilknytning til badet.

Dusjbad/wc med dusjhjørne med 2 buede glassdører, søyleservant og toalett.

Vaskerom med innredning, granitt benkeplate med underlimt vask/kum. Opplegg for 2 vaskemaskiner/vaskesøyer.

2. etasje:
Bad/wc i tilknytning til hovedsoverommet med innmurt badekar med flislagt front, stort dusjområde med glassvegger og stor regnfallsdusj på himlingen, spesialtilpasset innredning med sort granitt benkeplate og 2 vasker, toalett og innfelt/spesialtilpasset skapløsning.

Bad/wc med innmurt hjørnebadekar, dusjhjørne med dusjbunn (fast dusj + hånddusj) og glassdører, søyleservant og toalett.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Spesialbygget kjøkkeninnredning fra SieMatic med hvite profilerte fronter, dels glassfronter på overskap.
Kjøkkenøy.
Sorte granitt benkeplater
2 integrerte stekeovner (en bred og en med damp), bred induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin og fryseskap.
Kjølerom i tilknytning til kjøkkenet.
Ventilator er montert innfelt i himlingen.

SPESIALROM [Gå til side](#)
U.etasje:
Toalettrom i tilknytning til hallen med søyleservant og toalett.

Toalettrom i tilknytning til stue/bar med stor søyleservant, toalett og urinal.

Badstu i tilknytning til bad i u.etasje.

1. etasje:
Toalettrom med bred servant på søyer og toalett.

Kjølerom i tilknytning til kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Røranlegg:
Hovedsakelig rør i rørsystem.
Avløpsrør av plast.

Sluk og vannuttak i garasjen (mulighet for bilvask).

2 x 300 liters varmtvannsberedere i vaskerommet.

Oppvarming:
Varmekabler i u.etasje og 1. etasje + baderommene i 2. etasje.
Luft til luft varmepumpe i trapperommet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg.

Div.:
Integrert alarmsystem.
Det er også installert video-overvåkning av boligen tilknyttet sentral.

Telefonsentral med intercom.

Integrert B&O musikkanslegg/lydanlegg.

Sentralstøvsuger.

Bar/kjøkken i u.etasje med granitt benkeplate.
Underlimt vask.
Integrert vinskap, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Elektrisk:
Stort sikringssskap i teknisk rom i tilknytning til garasjeanlegget.
Eget teknisk skap for belysning (Gira).

Trefaset strømuttak i garasjen.

Spesialdesignet lysstyringssystem i hele boligen.

Det er utstrakt bruk av innfelt belysning i himlinger, gesimslister og stukkatur. Belysningen har styringsanlegg.
Innfelt veggbelysning i trapper/rekverk.
Utvendig belysning på fasadene.
LED-spotter i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Støttemur langs nedkjørsel/gårdsplass med pusset/malt tegl (Sto-puss).
Tofløyet smijernsport med motorstyring/fjernkontroll + gangport og granitt portstolper.
Adkomst/gårdsplass med varmekabler, og stener i 8 cm tykkelse, 40 cm bredde og varierende lengder.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er gjort noen innvendige endringer.

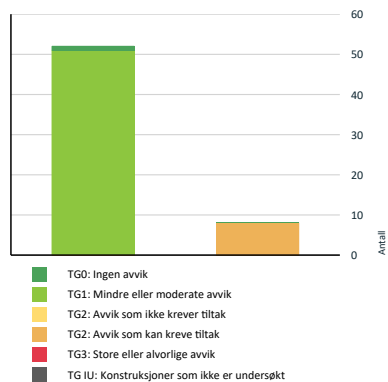
Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Utepeis [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > U.etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1995

Standard

Meget høy standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med glasert takstein.
Takrenner, nedløp og beslag i malt kobber.
Spesialdesignt skjult takrenneløsning.

Yttertaket er fornyet i 2009 og videre tekket om til sort glasert takstein i 2019 - i denne forbindelse ble kobberbeslagene malt/dels skiftet (takrenner, nedløp og beslag)
Normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i malt kobber.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader med hovedsakelig slemmet/malt tegl og dels malte plater (ved vindusarker).

Fasadene er malt med 3 strøk Sto-maling i 2019.



Takkonstruksjon/Loft

Blindloft uten adkomstmulighet.

Vinduer

Vinduer og terrasse/balkongdører med doble isolerglass - spesialprodusert med merbau i karm og ramme (malt).
Sirkelformet vindu i bassengrommet.

Vinduer, terrasse- og balkongdører fra byggeåret.
Vinduene og terrasse- og balkongdører er malt innvendig i 2015 og utvendig malt med tre strøk i 2019.
Isolerglass generelt har begrenset levetid TG:2 (glass kan eventuelt skiftes om det på sikt skulle vise seg å være nødvendig).

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport



Dører

Malt original heltre tofløyet hovedinngangsdør - døren har calling med kamera. To innvendige skjermer fungerer ikke.

Original malt ytterdør i praktkantdel og teknisk rom.



Garasjeport

Bred leddport med motorstyring/fjernkontroll til garasjen (port fra ca 2016).

Årstall: 2016



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:

Terrasse i betongkonstruksjon rundt boligens hovedetasje med støpt trapp ned til haven.
Terrassen og trappen er flislagt.
Rekkverk i stål og glass.

Nye fliser i 2019.
Varmekabler er fjernet og fliser i hele trappen og deler av terrassen (gangvei) er lagt på nytt.

Det er opplyst og det antas at det er lagt dobbelt lag med membran i terrassedekket.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er sprekk i enkelte fliser og dels fliser med bom/bomlyd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt bytte fliser med sprekk og legge om/bytte fliser med bom/bomlyd.

Membranløsningene i dekket er fra byggeåret i 1995 - med tanke på levetid for membraner generelt er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt, men uvisst når det eventuelt kan påregnes å gjøre tiltak i dette tilfellet hvor det mest sannsynlig er lagt dobbelt lag med membran.



Balkonger i 2. etasje

To balkonger med royalimpregnert tredekke.
Rekkverk i stål og glass.

Nye balkonger i 2019.

Årstall: 2019



Innredninger

Rikelig med spesialproduserte innredninger og garderobeløsninger.

Nye innredninger i senere år.
Nytt skap i entre/hall i 2019.
Ny innredning i hallen i 2020.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

Gulv

Overflater med hovedsakelig fliser, enstavs eikegulv med ca. 3 mm slipesjikt i 2. etasje (med unntak av våtrom).
Keramiske fliser fra hovedsakelig Versace og eikegulv av god kvalitet. Hovedsakelig fliser av granitt i våtrommene og toalettrom.
Fliser i garasjen.
Hovedsakelig overflater fra senere år.
Nytt eikegulv i 2. etasje i 2019.

Sprekk i enkelte gulvfliser i bassengrommet.

Vegger

Helsparklede og malte veggflater. Fliser på badene.
Overflater fra senere år.
Vegger i 2. etasje er hovedsakelig pusset opp/fornytt i 2019.

Himlinger

Himlinger med hovedsakelig malte flater. Malt panel i bassengrommet.
Egendisignert Versace gipsstukkatur gjennomgående i de fleste rom, spesialdesignet og laget på mål hos gipsmaker.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i begge etasjeskillere.

Radon

Det er opplyst at det ble foretatt radonmåling i 2008. Den gangen var måleresultatene på akseptable verdier (rapport ikke fremvist).

Pipe og ildsted

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

3 teglperer med påkostede flotte detaljer - malt med Sto-puss over tak.
Boligen har totalt 4 innvendig peiser.
Det er i tillegg peis på terrassen.



Utepeis

Peis på terrassen med murt ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



Rom Under Terreng

Betongvegg - hulltaking ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er felt med noe fuktutslag på yttervegg mot terreng i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand da det er betongvegg og betonggulv med fliser.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Støpte innvendige betongtrapper med keramiske fliser og spesialdesignet rekkverk og håndløper.
Innfelt belysning i rekkverket.

Overflater og rekkverk fra senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Av estetiske grunner er det valgt å ikke montere håndløper på vegger i trapperommet.
Det er montert håndløper på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av håndløper kan vurderes.



Innvendige dører

Hvitelakkerte påkostede eik fyllingsdører - dels tofløyede - dels med glassfelt.
Bred tofløyet staldør mellom garasjen og entre/hall (mulighet for å kjøre bil inn i hallen).

Dører fra ca. 2010 - sprøytelakkert i 2016 og på nytt i 2022.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport



10.1 Bassengrom

Svømmebasseng på ca. 3,7x 8,4 meter og dybde på ca. 1,65 meter.
Motstrømsanlegg og varme.
Elementduk over bassenget med motorstyring/fjernkontroll.
Tekniske installasjoner til bassenget i teknisk rom i tilknytning til bassengrommet.

Svømmebassenget er oppgradert i 2020 med betongtetting, ny membran og nye fliser/mosaikfliser.
Takstmannen har ikke kompetanse for å vurdere de tekniske installasjonene i tilknytning til bassenget.

Bassengrommet brukes for tiden til fullt treningsrom men kan lett endres tilbake til svømmebasseng hvis ønskelig.



Det er lagt dekke/gulv over bassenget og rommet benyttes som treningsrom

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Hovedbad:

Bad/wc med innmurt badekar med flislatt front, stort dusjområde med glassvegger og stor regnfallsdusj på himlingen, spesialtilpasset innredning med sort granitt benkeplate og 2 vasker, toalett og innfelt/spesialtilpasset skapløsning.

Badet er oppgradert i 2019/2020 med nye gulv- og veggfliser, nytt badekar og ny dusjløsning.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.

Himling med malte plater.

2. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislatt gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe begrenset fall på badegulvet, men terskel ligger 25 mm høyere enn sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Funger med dagens tilstand ved normalt bruk.

2. ETASJE > BAD

10.3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er membranløsninger fra ca. 2008 og i tillegg smøremembran på opphevet dusjområde fra 2020.
Det er i tillegg benyttet granittfliser som er limt og fuget med epoxy-baserte produkter.

2. ETASJE > BAD

10.4 Sanitærutstyr og innredning

Innmurt badekar med flislatt front, stort dusjområde med glassvegger og stor regnfallsdusj på himlingen, spesialtilpasset innredning med sort granitt benkeplate og 2 vasker, toalett og innfelt/spesialtilpasset skapløsning.

2. ETASJE > BAD

10.5 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstcenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad/wc med innmurt hjørneboblekar, dusjhjørne med dusjbunn (fast dusj + hånddusj) og glassdører, søyleservant og toalett.

Badet er oppgradert i senere år.



2. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.

Himling med malte plater.

2. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Membranløsninger fra ca. 2008.

Det er i tillegg benyttet granittfliser som er limt og fuget med epoxybaserte produkter.

2. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Innmurt hjørneboblekar, dusjhjørne med dusjbunn (fast dusj + hånddusj) og glassdører, søyleservant og toalett.

2. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstcenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med innredning, granitt benkeplate med underlimt vask/kum.

Opplegg for 2 vaskemaskiner/vaskesøylar.

2 x 300 liters varmtvannsbereidere.

Vaskerommet er oppgradert i senere år.



U. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.

Himling med malte plater.

U. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2008

U. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Membranløsninger fra 2008.

Det er i tillegg benyttet granittfliser som er limt og fuget med epoxy-baserte produkter.

U. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant og skapinnredning.

U. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

U. ETASJE > VASKEROM

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

U.ETASJE > BAD

Generell

Dusjbad/wc med stort dusjhjørne med glassvegger/glassdør (2 dusjer med innfelte armaturer), toalett og servant av sandsten på benkeplate av sandsten. Badstue i tilknytning til badet.

Badet er oppgradert i senere år.



U.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.

Himling med malte plater.

U.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler. Liten sprekk i gulvflis.

U.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranløsninger fra 2008.

Det er i tillegg benyttet granittfliser som er limt og fuget med epoxy-baserte produkter.

U.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Stort dusjhjørne med glassvegger/glassdør (2 dusjer med innfelte armaturer), toalett og servant av sandsten på benkeplate av sandsten. Badstue i tilknytning til badet.

U.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

balansert ventilasjon.

U.ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

U.ETASJE > BAD 2

Generell

Dusjbad/wc med dusjhjørne med 2 buede glassdører, søyleservant og toalett.

Badet er rehabilitert/oppgradert i ca. 2008.

Årstall: 2008



U.ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.

Himling med malte plater.

U.ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

U.ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Membranløsninger fra 2008.

Det er i tillegg benyttet granittfliser som er limt og fuget med epoxy-baserte produkter.

U.ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med 2 buede glassdører, søyleservant og toalett.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

U.ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

U.ETASJE > BAD 2

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Overflater og innredning

Spesialbygget kjøkkeninnredning fra SieMatic med hvite profilerte fronter, dels glassfronter på overskap.

Kjøkkenøy.

Sorte granitt benkeplater

2 integrerte stekeovner (en bred og en med damp), bred induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin og fryseskap.

Kjølerom i tilknytning til kjøkkenet.

Årstall: 2009



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Avtrekk

Ventilator er montert innfelt i himlingen.



SPESIALROM

U.ETASJE > WC

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til hallen med søyleservant og toalett.

Rommet er oppgradert i senere år.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



U.ETASJE > WC 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til stue/bar med stor søyleservant, toalett og urinal.

Rommet er oppgradert i senere år.



U.ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstu i tilknytning til bad i u.etasje.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØLEROM

1.1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i tilknytning til kjøkkenet.



1. ETASJE > WC

1.1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med bred servant på søyler og toalett.

Rommet er oppgradert i senere år.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hovedsakelig rør i rørsystem.

1.1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 15186-1066

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 25 av 37

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

1.1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1.1 Oppvarming

Varmekabler i u.etasje og 1. etasje + baderommene i 2. etasje.
Luft til luft varmepumpe i trapperommet.

1.1 Varmtvannstank

2 x 300 liters varmtvannsbereidere i vaskerommet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



1.1 Andre installasjoner

Integrert B&O musikkanlegg/lydanlegg.

Integrert alarmsystem.
Det er også installert video-overvåking av boligen tilknyttet sentral.

Telefonsentral med intercom er installert i boligen.

Sentralstøvsuger.

Bar/kjøkken i u.etasje med granitt benkeplate.
Underlimt vask.
Integrert vinskaf, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1.1 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.

Tilstandsgraden 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.

Anlegget er vesentlig oppgradert/påkostet i perioden 2008-2010 (Girasystem).
Stort sikringskap i teknisk rom i tilknytning til garasjeanlegget.
Eget teknisk skap for belysning (Gira).

Oppdragsnr.: 15186-1066

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 26 av 37

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Trefaset strømuttak i garasjen.

Spesialdesignet lysstyringssystem i hele boligen.
Det er utstrakt bruk av innfelt belysning i himlinger, gesimslister og stukkatur. Belysningen har styringsanlegg.
Innfelt vegg-belysning i trapper/rekverk.
Utvendig belysning på fasadene - nytt i 2019.
Nye LED-spotter i 2. etasje i 2021 og bassengrom i 2022.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er nytt i perioden 2008 - 2010.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 15186-1066

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 27 av 37

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er opplyst at det er betongfundamenter på fjell (ikke videre undersøkt av takstmannen).

Drenering

Drenering av grunnmuren fra byggeåret - begrenset del av grunnmuren ligger mot terrenget (anslått ca. 20 %).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Del av yttervegg i garasjen er tettet med betongtetting i 2019/2020 etter tidligere fuktgjennomgang fra terrenget - det fortsatt noe fuktgjennomslag i dette området.
Drenering generelt har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Holde veggen under oppsikt for å se eventuell utvikling.

Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Del av yttervegg i garasjen er tettet med betongtetting i 2019/2020 etter tidligere fuktgjennomgang fra terrenget. Det er fortsatt moderat fuktutslag med noe saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Fungerer med dagens tilstand da det er betongvegg og betonggulv med fliser.

Forstøtningsmurer

Støttemur langs nedkjørsel/gårdsplass med pusset/malt tegl (Sto-puss).

Oppdragsnr.: 15186-1066

Befaringsdato: 13.06.2023

Side: 28 av 37

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsentret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Adkomst og gårdsplass

Tofløytt smijernsport med motorstyring/fjernkontroll + gangport og granitt portstolper.
Adkomst/gårdsplass med varmekabler, og granittstener i 8 cm tykkelse, 40 cm bredde og varierende lengder.

Det er opplyst at det er noe bevegelse i stenene ved frost i vinterhalvåret.

Årstall: 2019



Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsentret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Aralet 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?

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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(n)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)
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 kaldtøft, 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 kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsentert AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etasje/garasje	85			85			85
U.etasje/boder og teknisk rom	20			20			20
U.etasje	243			243			243
1. etasje	155			155	250		155
2. etasje	112			112	11		112
SUM	615				261		615
SUM BRA	615						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje/garasje	Garasje for flere biler		
U.etasje/boder og teknisk rom	2 boder, Teknisk rom		
U.etasje	Entre/hall m/trapp , Praktikantdel/soverom med kjøkken, Wc , Wc 2, Bassengrom, Gang , Garderobe , Vaskerom , Bad , Badstue , Soverom , Bad 2, Teknisk rom for basseng		
1. etasje	Spisestue , Forstue, Stue , Kjøkken med spiseplass, Kjølerom , Wc		
2. etasje	Gang/trapperom, Gang, Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, 2 omklæringsrom/garderobes, Kott		

Kommentar

Noe avvik i arealet må påregnes grunnet boligens form og takvinkler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noen innvendige endringer.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsentert AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vesentlig utvendig oppgradering med blant annet nye taksteiner, fasader pusset/malt, nye balkonger, oppgradert terrasse og oppgradert adkomst/gårdsplass mm.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	500	115

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2022	Dag Alexander Høili	Kunde
	Christian Dahl	Takstmann
13.6.2023	Christian Dahl	Takstingeniør
	Dag Alexander Høili	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	40	23		0	1550.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundveien 11 A

Hjemmelshaver

Høili Dag Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Nesøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via lengre privat stikkvei. Noe utgifter til brøyting og vedlikehold.

Tilknytning vann

Private stikkledninger til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til offentlig nett, antatt via felles kloakkpumpe.

Regulering

Regulert område.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt heftelser eller tinglyste forhold med eiendommen.

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kartdata Asker kommune			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi - eiendomsopplysninger			Innhentet	0	Nei
Selgers egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Egne observasjoner			Gjennomgått	0	Nei
Div. opplysninger			Innhentet	0	Nei

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstcenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstcenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøk/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytler.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlatte, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el, anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflateøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Temer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av (tverrvegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha alkornst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her: [Personvernerklæring - iVendi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk-om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://saamtykke.vendu.no/BJ2021>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppføringen ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Sundveien 11 A, 1397 NESØYA
Gnr 40 - Bnr 23
3025 ASKER

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	14-0074/20		
Adresse	Sundveien 11A		
Postnummer	1397	Poststed	NESØYA
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år 9 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr.	8723028
Selger 1 fornavn	Dag Alexander	Selger 1 etternavn	Høili

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. 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

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/hefteiser/krav/mangiende tiltaleiser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Sjekket før jeg kjøpte eiendommen

Når

2022

Verdi

Godt innenfor verdi

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøtt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, beskrivelse

Tilstandsrapport utført av takstenteret oppdatert 10.01.24 ved Christian Dahl. cd@takstenteret.no

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIET/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellessjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. 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

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgår i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Jeg kan ikke se det står noe om pris på boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørssoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorær til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssekskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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
- når salget skjer som ledd i sikrings næringsvirksomhet/en næringsleilighet
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

Ved oppgjørssoppgjør 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. Jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukertfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartstildninger, herunder BankID.

Høili, Dag Alexander

Signert av

bankID



Maria Høili
Vestsideveien 26 A

3405 LIER

Med vennlig hilsen

Arnfinn Martinsen
Ingeniør

Kopi til: Ing. Erik Jonson , Sundveien 41, 1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref.: AMARTIN3 S13/2423	Arkivnr: GBNR 40/23 L26905/13	Dato: 19.04.2013
--------------------	--	--	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S13/2423.

40/23 Ferdigattest for bolig
Sundveien 11 A Tiltakshaver: Maria Høili

Vi viser til midlertidig brukstillatelse for underetasje unntatt basseng, datert 20.11.1995, vårt purrebrev av 18.05.1998 der kommunen etterlyser dokumentasjon for avslutning av byggesaken, samt søknad om ferdigattest mottatt 16.04.2013.

Vedlagt søknaden om ferdigattest er dokumentasjon fra godkjent takstmann om at tiltaket er utført i henhold til godkjente tegninger.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven av 1985, § 99.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.

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

Gebyr

Beskrivelse	Antall M	Beløp
§ 3.5.3 Manglende anmodning om ferdigattest	2 M	Kr 3 740
Totalt gebyr å betale		Kr 3 740

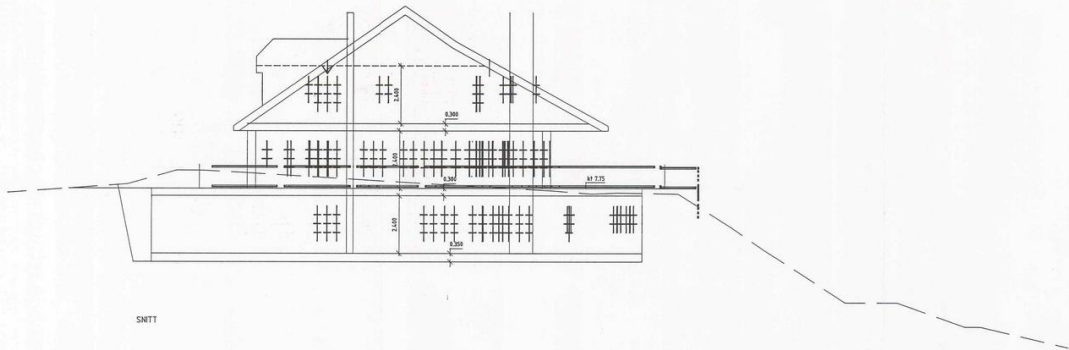
Gebyr for saksbehandling vil bli sendt til tiltakshaver og må betales innen 4 uker.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209



SMTT



SYD



NORDBEST



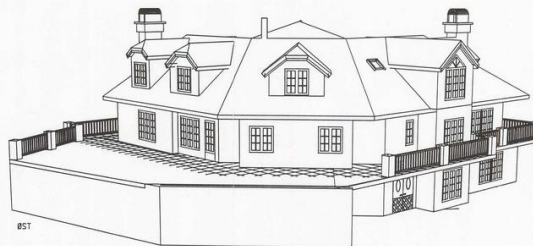
SYDVEST



NORDVEST



NORD

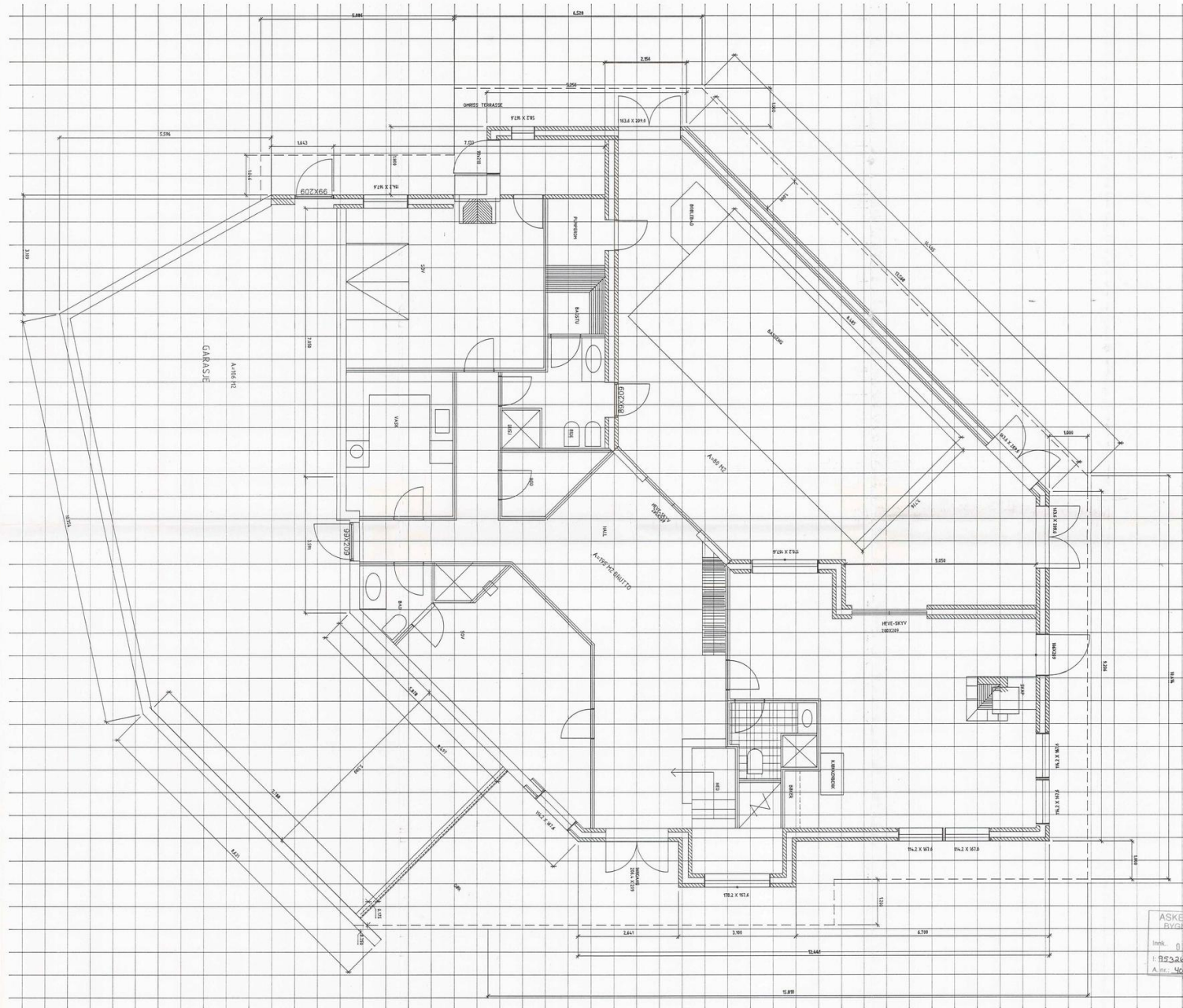


BEST

ÅSKEI KOMMUNE
BYGNINGSSEFEN
Dato: 03.08.1995
T: 95326660-3402430
A nr: 99/23.142

40/23
1/10-95

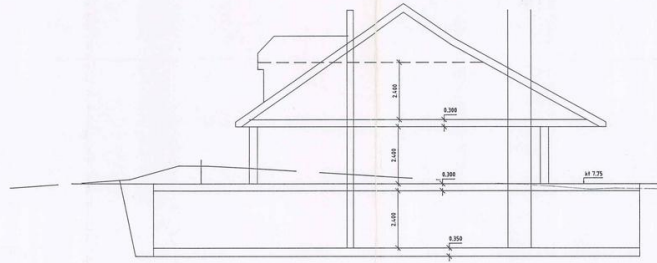
Olav's Jensen
Sundveien 111
1315 Nesøya



ASKEP KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
Dato: 01.10.1995
P: 9532666 S: 9462430
A. nr.: 46/23 L42

40/25 1/10-95 Øyvind 707
Sundveien 111
1315 Nesbyen

Eivind Jensen
 arkitekt
 1315 Nørreby



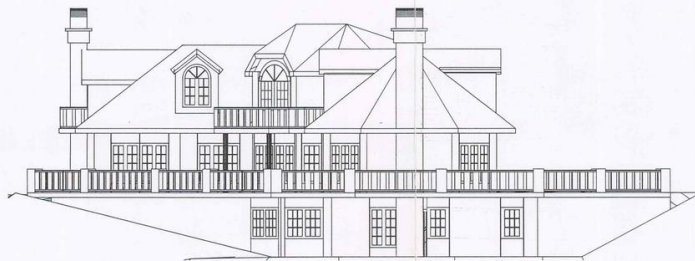
SNITT



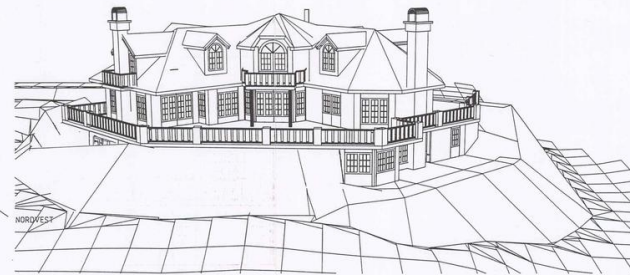
SYD



NØRØST

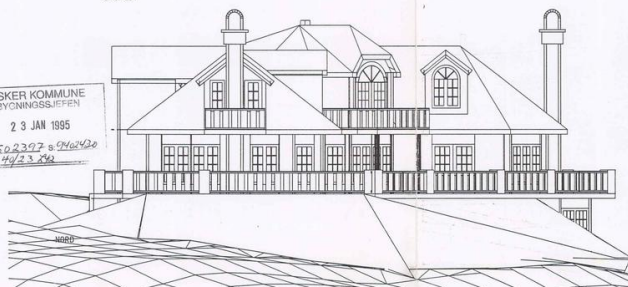


SYDVEST

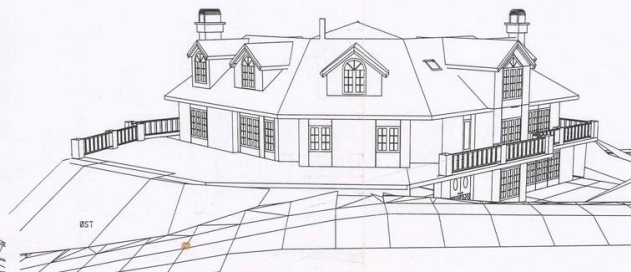


NØRØVEST

ASKER KOMMUNE
 BYGNINGSFØRSEN
 Innk.: 23 JAN 1995
 950397 8 040420
 4/23 24



VEST



ØST

Architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure, showing various rooms, corridors, and structural elements. The plan includes dimensions, room numbers, and a title block in the bottom right corner.

Room Numbers and Dimensions:

- Room 101: 1204 x 1204
- Room 102: 1204 x 1204
- Room 103: 1204 x 1204
- Room 104: 1204 x 1204
- Room 105: 1204 x 1204
- Room 106: 1204 x 1204
- Room 107: 1204 x 1204
- Room 108: 1204 x 1204
- Room 109: 1204 x 1204
- Room 110: 1204 x 1204
- Room 111: 1204 x 1204
- Room 112: 1204 x 1204
- Room 113: 1204 x 1204
- Room 114: 1204 x 1204
- Room 115: 1204 x 1204
- Room 116: 1204 x 1204
- Room 117: 1204 x 1204
- Room 118: 1204 x 1204
- Room 119: 1204 x 1204
- Room 120: 1204 x 1204
- Room 121: 1204 x 1204
- Room 122: 1204 x 1204
- Room 123: 1204 x 1204
- Room 124: 1204 x 1204
- Room 125: 1204 x 1204
- Room 126: 1204 x 1204
- Room 127: 1204 x 1204
- Room 128: 1204 x 1204
- Room 129: 1204 x 1204
- Room 130: 1204 x 1204
- Room 131: 1204 x 1204
- Room 132: 1204 x 1204
- Room 133: 1204 x 1204
- Room 134: 1204 x 1204
- Room 135: 1204 x 1204
- Room 136: 1204 x 1204
- Room 137: 1204 x 1204
- Room 138: 1204 x 1204
- Room 139: 1204 x 1204
- Room 140: 1204 x 1204
- Room 141: 1204 x 1204
- Room 142: 1204 x 1204
- Room 143: 1204 x 1204
- Room 144: 1204 x 1204
- Room 145: 1204 x 1204
- Room 146: 1204 x 1204
- Room 147: 1204 x 1204
- Room 148: 1204 x 1204
- Room 149: 1204 x 1204
- Room 150: 1204 x 1204
- Room 151: 1204 x 1204
- Room 152: 1204 x 1204
- Room 153: 1204 x 1204
- Room 154: 1204 x 1204
- Room 155: 1204 x 1204
- Room 156: 1204 x 1204
- Room 157: 1204 x 1204
- Room 158: 1204 x 1204
- Room 159: 1204 x 1204
- Room 160: 1204 x 1204
- Room 161: 1204 x 1204
- Room 162: 1204 x 1204
- Room 163: 1204 x 1204
- Room 164: 1204 x 1204
- Room 165: 1204 x 1204
- Room 166: 1204 x 1204
- Room 167: 1204 x 1204
- Room 168: 1204 x 1204
- Room 169: 1204 x 1204
- Room 170: 1204 x 1204
- Room 171: 1204 x 1204
- Room 172: 1204 x 1204
- Room 173: 1204 x 1204
- Room 174: 1204 x 1204
- Room 175: 1204 x 1204
- Room 176: 1204 x 1204
- Room 177: 1204 x 1204
- Room 178: 1204 x 1204
- Room 179: 1204 x 1204
- Room 180: 1204 x 1204
- Room 181: 1204 x 1204
- Room 182: 1204 x 1204
- Room 183: 1204 x 1204
- Room 184: 1204 x 1204
- Room 185: 1204 x 1204
- Room 186: 1204 x 1204
- Room 187: 1204 x 1204
- Room 188: 1204 x 1204
- Room 189: 1204 x 1204
- Room 190: 1204 x 1204
- Room 191: 1204 x 1204
- Room 192: 1204 x 1204
- Room 193: 1204 x 1204
- Room 194: 1204 x 1204
- Room 195: 1204 x 1204
- Room 196: 1204 x 1204
- Room 197: 1204 x 1204
- Room 198: 1204 x 1204
- Room 199: 1204 x 1204
- Room 200: 1204 x 1204

Structural Elements:

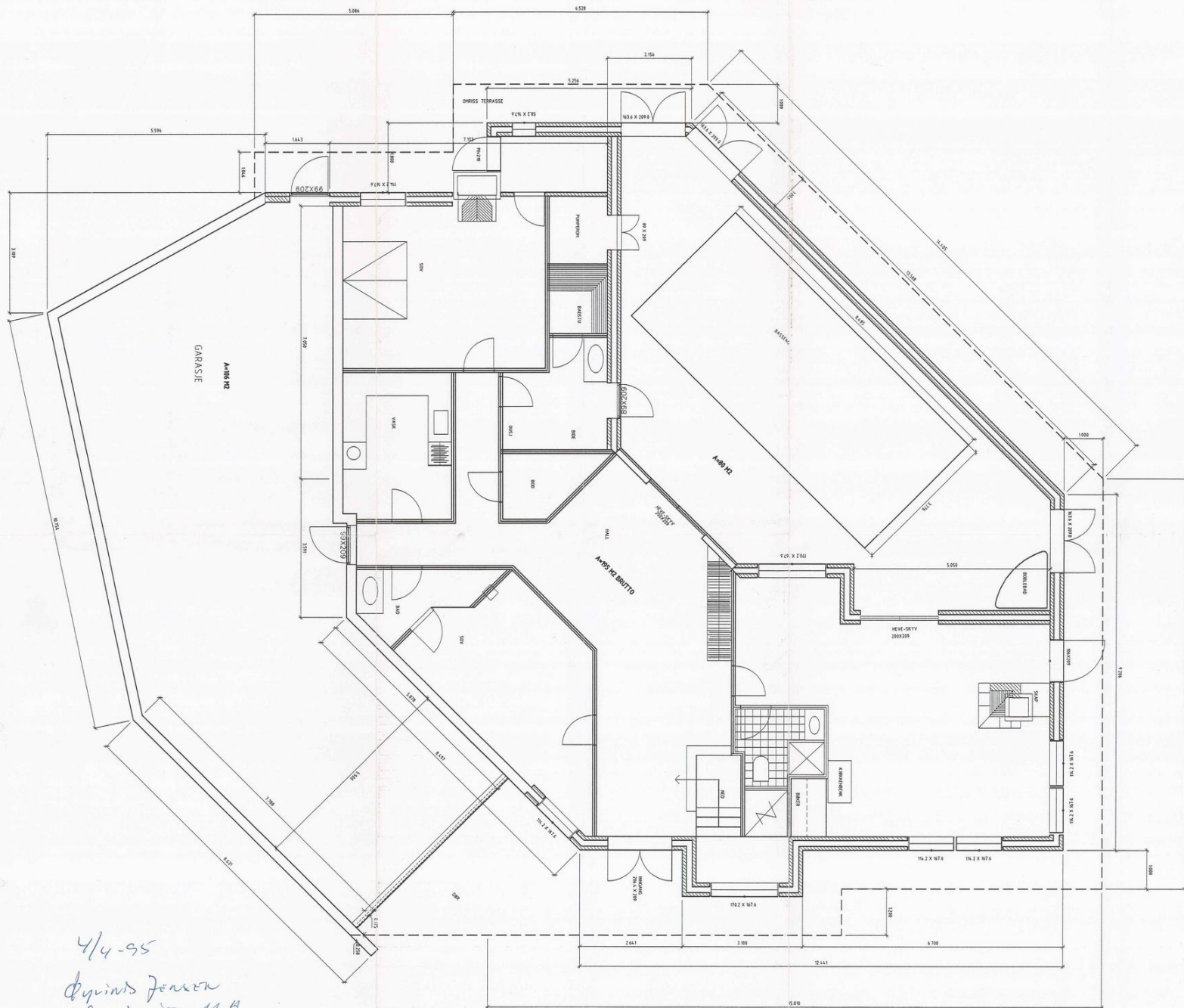
- Staircase: 1204 x 1204
- Elevator: 1204 x 1204
- Corridor: 1204 x 1204
- Room 101: 1204 x 1204
- Room 102: 1204 x 1204
- Room 103: 1204 x 1204
- Room 104: 1204 x 1204
- Room 105: 1204 x 1204
- Room 106: 1204 x 1204
- Room 107: 1204 x 1204
- Room 108: 1204 x 1204
- Room 109: 1204 x 1204
- Room 110: 1204 x 1204
- Room 111: 1204 x 1204
- Room 112: 1204 x 1204
- Room 113: 1204 x 1204
- Room 114: 1204 x 1204
- Room 115: 1204 x 1204
- Room 116: 1204 x 1204
- Room 117: 1204 x 1204
- Room 118: 1204 x 1204
- Room 119: 1204 x 1204
- Room 120: 1204 x 1204
- Room 121: 1204 x 1204
- Room 122: 1204 x 1204
- Room 123: 1204 x 1204
- Room 124: 1204 x 1204
- Room 125: 1204 x 1204
- Room 126: 1204 x 1204
- Room 127: 1204 x 1204
- Room 128: 1204 x 1204
- Room 129: 1204 x 1204
- Room 130: 1204 x 1204
- Room 131: 1204 x 1204
- Room 132: 1204 x 1204
- Room 133: 1204 x 1204
- Room 134: 1204 x 1204
- Room 135: 1204 x 1204
- Room 136: 1204 x 1204
- Room 137: 1204 x 1204
- Room 138: 1204 x 1204
- Room 139: 1204 x 1204
- Room 140: 1204 x 1204
- Room 141: 1204 x 1204
- Room 142: 1204 x 1204
- Room 143: 1204 x 1204
- Room 144: 1204 x 1204
- Room 145: 1204 x 1204
- Room 146: 1204 x 1204
- Room 147: 1204 x 1204
- Room 148: 1204 x 1204
- Room 149: 1204 x 1204
- Room 150: 1204 x 1204
- Room 151: 1204 x 1204
- Room 152: 1204 x 1204
- Room 153: 1204 x 1204
- Room 154: 1204 x 1204
- Room 155: 1204 x 1204
- Room 156: 1204 x 1204
- Room 157: 1204 x 1204
- Room 158: 1204 x 1204
- Room 159: 1204 x 1204
- Room 160: 1204 x 1204
- Room 161: 1204 x 1204
- Room 162: 1204 x 1204
- Room 163: 1204 x 1204
- Room 164: 1204 x 1204
- Room 165: 1204 x 1204
- Room 166: 1204 x 1204
- Room 167: 1204 x 1204
- Room 168: 1204 x 1204
- Room 169: 1204 x 1204
- Room 170: 1204 x 1204

ÅSKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Innk: 13 OKT 1994

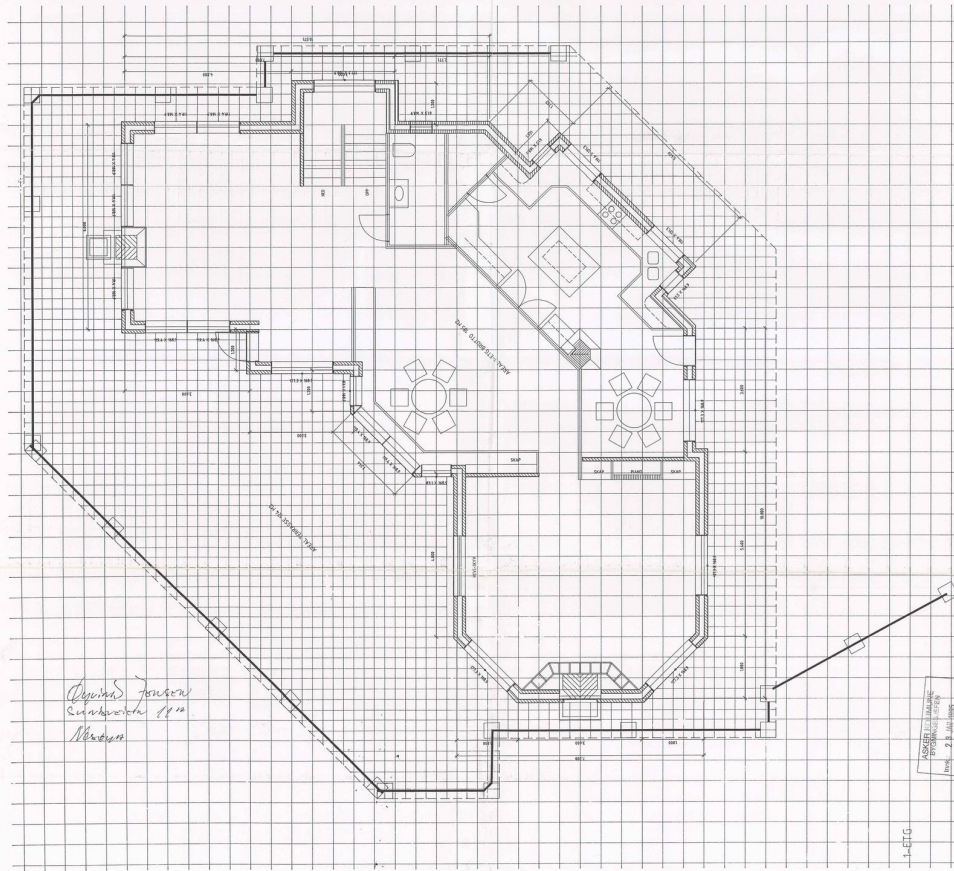
f. 9429925 9402400

A. 40/23 242



4/4-95
 Bygningssjefen
 Sundviken 11 A
 1515 Nøstegård
 Kontor 67570170
 Ref. 66879457

ASKER KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 Innk. - 5 APR 1995
 1951763 s 3762430
 h. 10-11/23 542



Design: Jenson
Construction: Jenson
1/1/2000



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 40, Bruksnr 23

Kommune:

3203 Asker

Adresse:

Veiadresse:

Sundveien 11 A, gatenr 1194

1397 Nesøya

Oppdatert:

01.01.2024

Grunnkrets:

101 Halsåsen

Valgkrets:

1 Nesøya

Kirkesogn:

1070201 Holmen

Tettsted:

801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Heimro

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

20.10.1911

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

1 550,4 kvm

Skyld:

0,15

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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.

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 23 i 3203 ASKER kommune

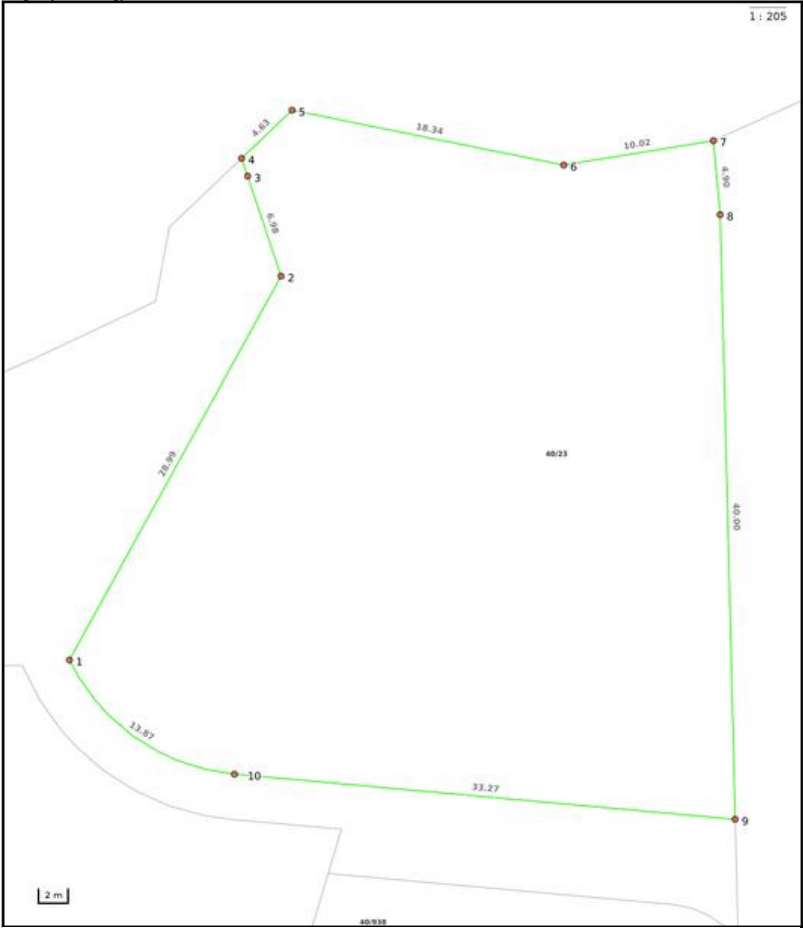
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3203/40/23	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3203/40/23	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 19.10.1982 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/23 3203/40/940	-656,0 656,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 19.10.1982 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/23 3203/40/938	-835,0 835,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 19.10.1982 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/23 3203/40/939	-1 116,0 1 116,0
Sammenslåing	Forretning: 04.02.1958 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	0220/40/582 3203/40/23	0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: 04.02.1958 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	0220/40/28 3203/40/23	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 20.10.1911 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/40/9 3203/40/23	-1 551,0 1 551,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom		Bad	WC	
Sundveien 11 A		Bolig	570,0	Kjøkken	11		6	6	
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.02.1995				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	670,0	Igangsett.till.:	31.05.1995				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	19.04.2013				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	670,0	Midl. brukstil.:	31.05.1995				
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	16236357			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			370,0		370,0				
H01	1		180,0		180,0				
L01			120,0		120,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Gårdsnummer 40, Bruksnummer 23 i 3203 ASKER kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet [standardavvik]

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 23 i 3203 ASKER kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 550,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 785,98	584 866,56	28,99m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 812,53	584 878,21	6,98m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 818,92	584 875,40	1,23m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 820,04	584 874,90	4,63m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 823,52	584 877,95	18,34m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 821,54	584 896,18	10,02m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 824,03	584 905,89	4,90m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 819,21	584 906,78	40,00m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 779,48	584 911,39	33,27m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 779,46	584 878,12	13,87m	Terrengmålt	10	13,50	ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 940	Kommune:	3203	Asker	

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.10.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	656,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 940 i 3203 ASKER kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/40/940	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/40/940	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	19.10.1982	Avgiver Mottaker	3203/40/23 3203/40/940	-656,0 656,0
Planlagt fradeling	Forretning: Matrikkelført:	19.10.1982	Avgiver	3203/40/940	-44,0

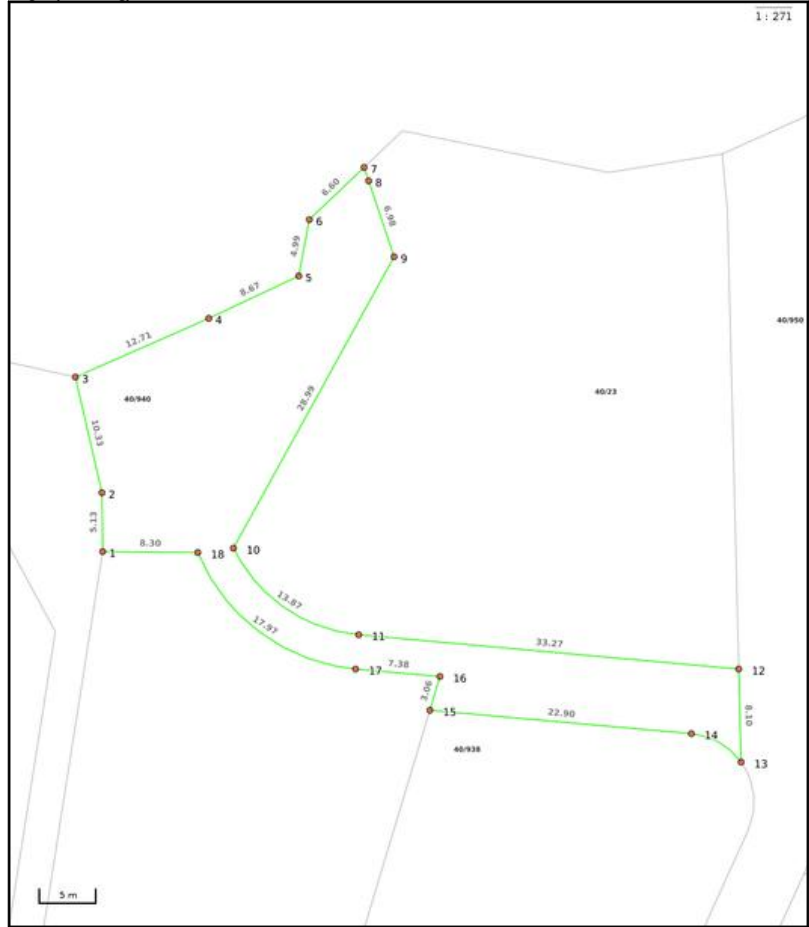
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Gårdsnummer 40, Bruksnummer 940 i 3203 ASKER kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet [standardavvik]

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 940 i 3203 ASKER kommune

Areal og koordinater

Areal: 656,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 784,65	584 855,23	5,13m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 789,75	584 854,70	10,33m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 799,57	584 851,48	12,71m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 805,72	584 862,60	8,67m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 638 810,11	584 870,08	4,99m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 815,08	584 870,55	6,60m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 820,04	584 874,90	1,23m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 638 818,92	584 875,40	6,98m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 812,53	584 878,21	28,99m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 785,98	584 866,56	13,87m	Terrengmålt	10	-13,50	ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 638 779,46	584 878,12	33,27m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 638 779,48	584 911,39	8,10m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 638 771,43	584 912,33	5,15m	Terrengmålt	10	-6,00	ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 638 773,50	584 907,79	22,90m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 773,47	584 884,89	3,06m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 776,47	584 885,50	7,38m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 638 776,46	584 878,12	17,97m	Terrengmålt	10	16,50	ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 638 785,32	584 863,50	8,30m	Terrengmålt	10		ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0391/24
Vår referanse: 3491433/24106023
Bestilling: C3 2024-05-28 (8) 96

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3633	100	9.2.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	40	23	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

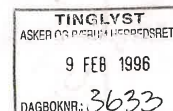
www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1996/3633/100
Uthentet 2024-05-28 10:23

Side 1 av 2



ERKLÆRING VEDRØRENDE PRIVAT FELLES VANN- OG ELLER AVLØPSANLEGG.

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på/i Sankt Olavs 11 samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglyses på min eiendom gnr. 40, bnr. 23, i Asker:

"Undertegnede som eier av gnr. 40, bnr. 23, i Asker er sameier i felles vann-og/eller avløpsanlegg på/i Sankt Olavs 11 samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom.

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

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

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

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

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

Asker, den 7/2 1996

ØYVIND JENSEN

eier av gnr. 40, bnr. 23



Doknr: 3633 Tinglyst 09.02.1996 Emb.100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0391/24
Vår referanse: 3491430/24106008
Bestilling: C3 2024-05-28 (8) 84

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21964	100	19.10.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	40	23	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1982/21964/100
Uthentet 2024-05-28 13:35

Side 1 av 2

Skjema 3.

DAGBOKEFORT

ERKLÆRING 1982/21964

HERNEDSKRIVEREN I
ASKER OG BARNUM

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av gnr. 40 brnr. 23 i Asker av- gir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

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

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

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

Asker, den 4 - 10 19 82

Anne-Sofie Skjethov
eier av gnr. 40 brnr. 23

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 27.05.2024
--	---

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	40	Bnr:	23	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sundveien 11A, 1397 NESØYA						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

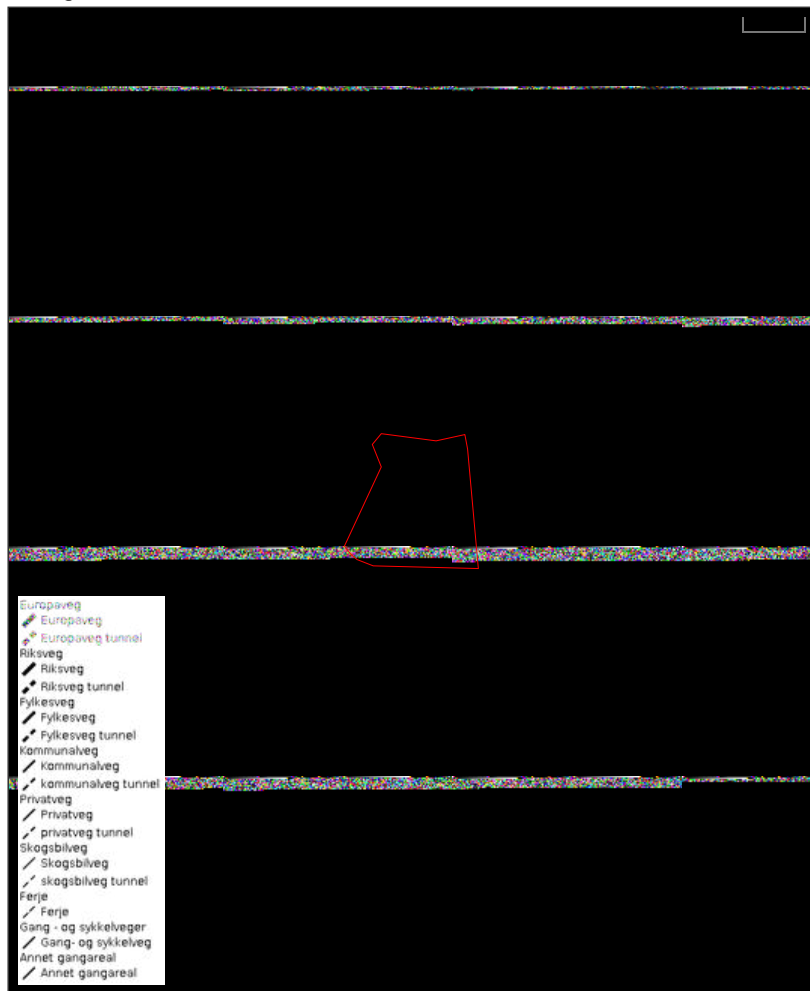
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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

Utskriftsdato: 27.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 40/23//



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



 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 28.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	40	Bnr:	23	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sundveien 11A, 1397 NESØYA						

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/>

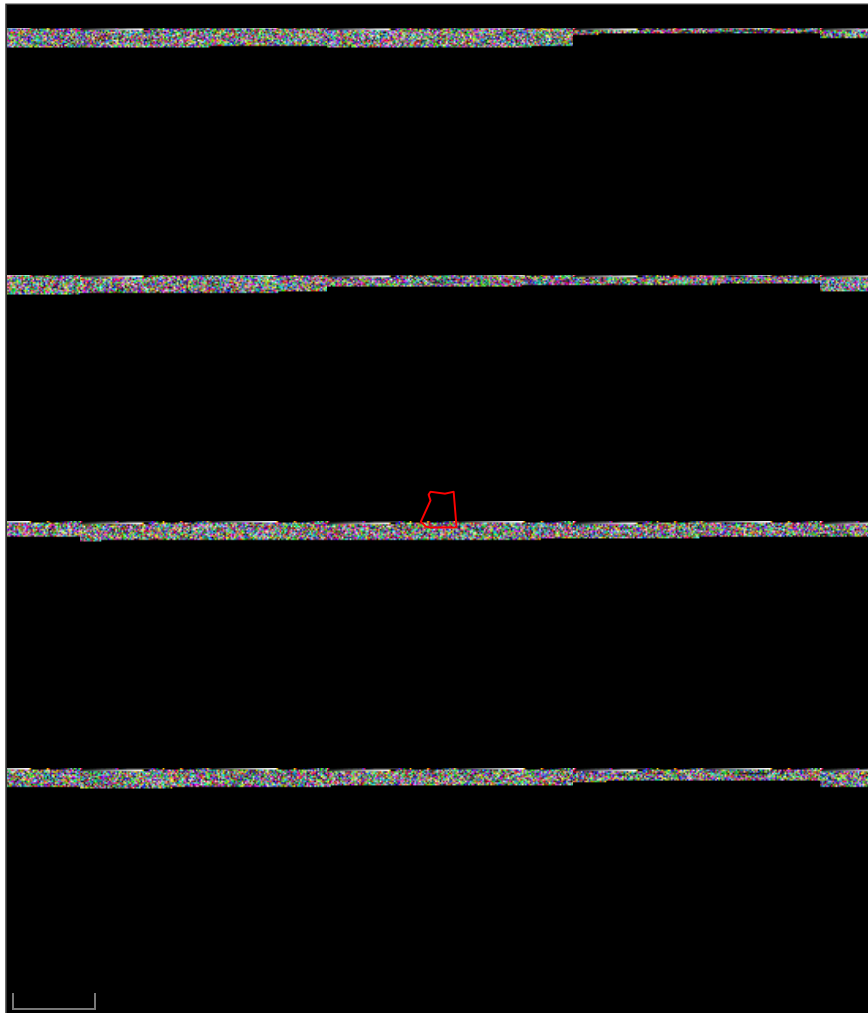
Vann/avløp

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

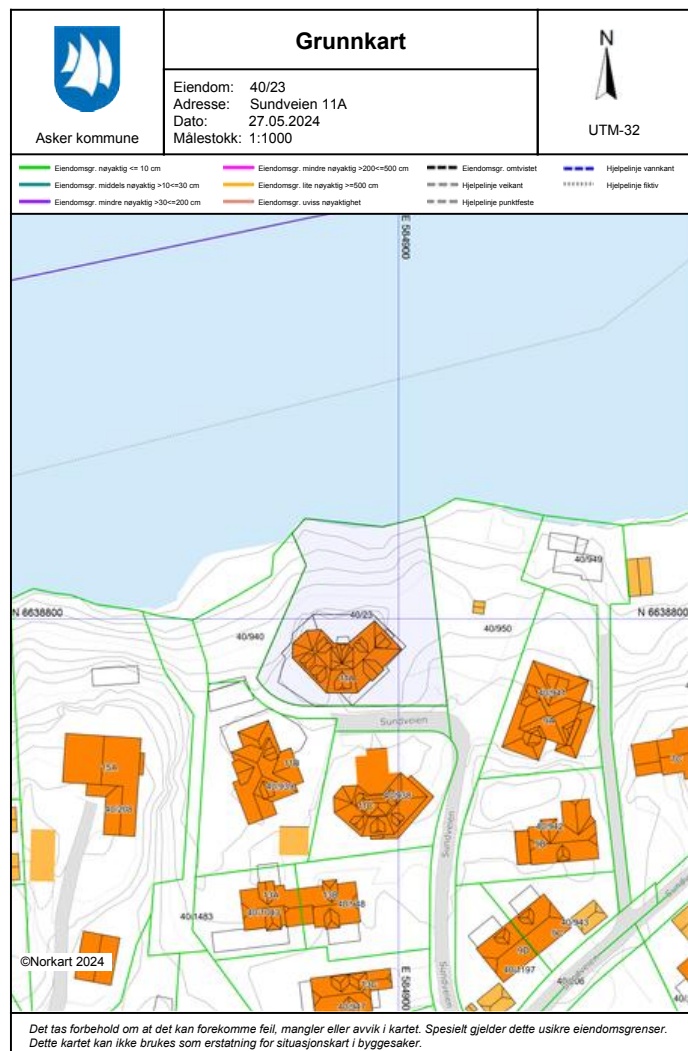
*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*

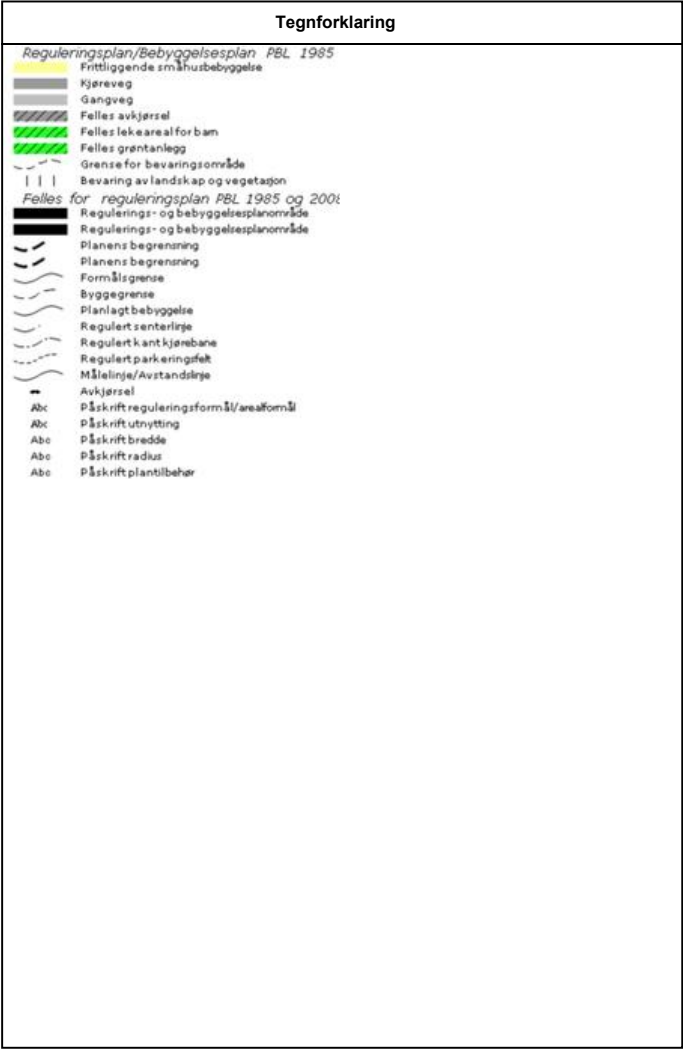
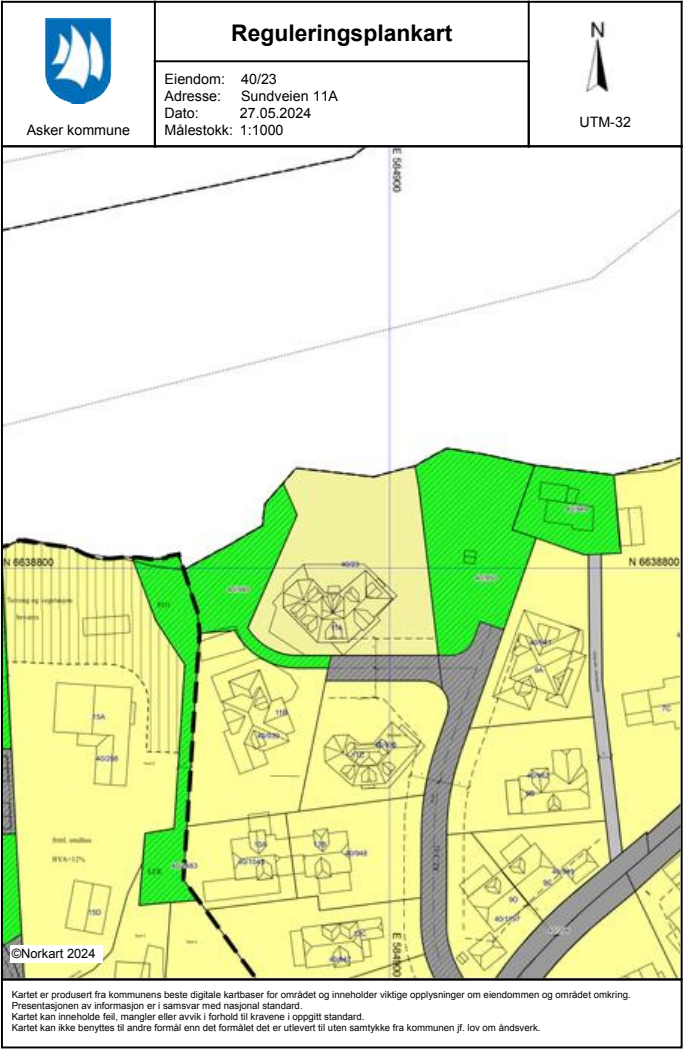
Utskriftsdato: 27.05.2024

Oversiktskart for eiendom 3203 - 40/23//



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 70 00

Utskriftsdato: 27.05.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sundveien 11A, 1397 NESØYA								

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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 541 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 550 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Null vekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 9 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
--	--

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022084
Navn	Nordre Nesøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1926
Delarealer	Delareal 1 550 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel

2023 - 2035



13. juni 2023

Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	7
5. Definisjoner	7
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	9
10. Natur, landskap og grønstruktur	12
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	15
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	16
12. Fellesbestemmelser til arealformål	16
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	19
14. Bestemmelser til småhusområder	21
15. Bebyggelse og anlegg	26
16. Bestemmelser til andre byggeområder	27
17. Grønnstruktur	30
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	30
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	34
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	34
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	34
21. Hensynssoner fare og sikring	35
22. Hensynssone infrastruktur	37
23. Båndleggingssoner	37
24. Bestemmelsesområder	38

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Tiltak i/på eksisterende bygg
- Private/offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1,2}

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvektstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. For det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig- /nærings-

/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.

d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen-Slependen § 4 Rekkefølgekrav.

e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiær for håndtering av overvann i arealplaner.

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivarettatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

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

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

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedefen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.
- Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspiktige terrengendringer.
- Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
 - Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - Det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedefen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)**10.8.1 Regulerte brygger**

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturmiljø som sekundær boenhet

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

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi

c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg

d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

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

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

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt. For gang og sykkelvei er byggegrensen 15 meter målt fra midtlinjen i gang og sykkelstien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsoner.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene.
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse**13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)**13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.**

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

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

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

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

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

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

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)**13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.**

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som enebolig, enebolig med integrert sekundærleilighet eller tomannsbolig, såfremt ikke annet fremgår av reguleringsplan

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan. Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

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

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 1.6.2004
- 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
 - Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.
- Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

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

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm⁶.

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

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

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

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

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

14.4.4 Høyder

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

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.

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

4. Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴ (felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fadelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

Der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 200 m².

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

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

14.5.3 Høyde

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

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

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

15.1.1 Byggeformål BA1

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

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

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

15.1.2 Byggeformål BA2

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

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3, felt VO6)

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

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder**16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)****16.1.1 Grunneiendom**

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

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

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

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

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

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse i tråd med bestemmelsene i punkt 16.1.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

Opplysning: Se bestemmelse 2.6 Krav om samlet plan.

1. Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.
2. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune, Viken
3. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøkgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafiksikre løsninger for fotgjengere.

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)**16.4.1 Næringsformål NA1**

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

16.4.2 Næringsformål NA2

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

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

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

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)**16.5.1 Byggeformål ATA1**

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)**16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)**16.7.1 Avgrunnsdalen**

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

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

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

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

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

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

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

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Hogst er ikke tillatt innenfor sikringssone H110 uten tillatelse fra kommunen. Ved landbruks tiltak som berører sikringssone H110, herunder hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

Opplysning:

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

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller brukesendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm².

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka, jord overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

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

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller brukesendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomtens kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.

2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

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

f. Høyder

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

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til LNFR-areal for LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

18.3.3 Bruksendring

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

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

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

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

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

Opplysning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Bjørvann, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet.

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 %.

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

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

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

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

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

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannskildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurensset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- Fisking, pilking etc.
- Vasking av gjenstander
- Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- Etterlate seg søppel/avfall
- Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden.

Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.
- Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

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

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

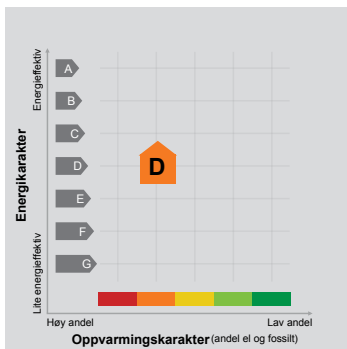
Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- Avvikssone støy – Avvikstøy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm, 14.3 Generelle boligområder, 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter.
- Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

ENERGIATTEST



Adresse	Sundveien 11A
Postnummer	1397
Sted	NESØYA
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	16236357
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	985c7411-3871-4dc3-8815-3ecd37178f85
Dato	30.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sundveien 11A

Nabolaget Halsåsen/Odden - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesøya skole (1-7 kl.)	15 min
420 elever, 20 klasser	1.1 km
Holmen skole (8-10 kl.)	8 min
10 elever, 4 klasser	3.1 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl....)	9 min
323 elever, 23 klasser	3.8 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl....)	10 min
425 elever, 22 klasser	3.7 km
Nesbru videregående skole	7 min
715 elever, 37 klasser	3 km
Holmen videregående skole	8 min
76 elever	3.1 km

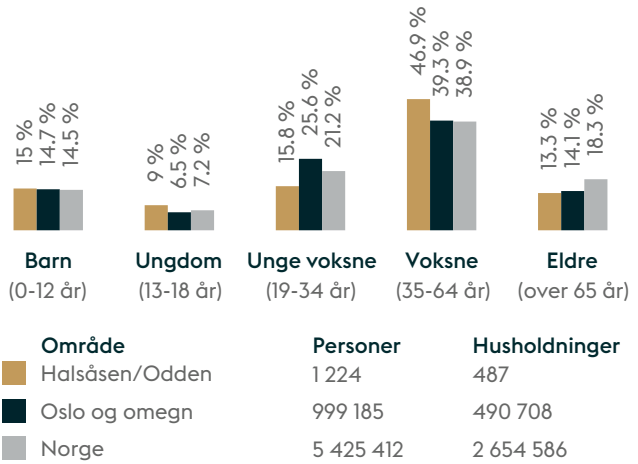
Offentlig transport

Hals	10 min
Linje 265, 265E	0.7 km
Billingstad stasjon	6 min
Linje L1	2.4 km
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	18 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Bikuben barnehage (1-5 år)	15 min
40 barn	1.1 km
Nesøya barnehage (1-5 år)	16 min
46 barn	1.1 km
Mellom-Nes Fus barnehage (1-5 ...)	5 min
111 barn	2.2 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

 Sundveien ballplass	6 min	
 Nesøya Idrettshall	15 min	
 SATS Billingstad	22 min	
 Nr1 Fitness Nesbru	7 min	

«Respektabelt. Høflige naboer. Trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Gateparkering

Lett 91/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder
boligkjøper-, hus-, innbo-,
flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

*For eiendommer med
felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder
boligkjøper-, innbo-, flytte-
og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke
for fritidsboliger.*

Hyttepakken

Pakken inneholder
boligkjøper-, hytte-, innbo-
og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg
& Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som
inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller
ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din,
finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

[https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/
klagemuligheter](https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter)

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten
levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en
klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen
sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i
første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og vernet

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-
forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-
megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må
da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov
av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskon-
sern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke
kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikring-
samtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav.
Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvars-
forsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen
dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for
hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere
detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen,
så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken
gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per
produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant
av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om
dette her:

[https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/
angrerett](https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett)

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
[boligkjoperforsikring@soderberg
partners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobe-hyller 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. AVTREKKSVENTIL

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 angreterett 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.
- 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sundveien 11A 1397 NESØYA

Betegnelse: Gnr 40, bnr 23 / Gnr 40, bnr 940 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

