



Æ

Grensefaret 6A

1341 Slependen • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57
mhan@eie.no
EIE Sandvika

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	207

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Grensefaret 6A, 1341 Slependen, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 38 Bnr. 275 Snr. 3 i Asker kommune
I seksjoneringsdokumentene er seksjon 3 betegnet med adresse Grensefaret 6A. Dette fremgår av dokumentene tilsendt fra kommunen.

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 85 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm

BRA fordeler seg på:
Boligen: 85 kvm
Garasje: 16 kvm
Drivhus: 24 kvm
Bod: 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26 kvm

AREAL

Primærrom: 85 kvm, Bruksareal: 129 kvm, BRA-i: 85 kvm , TBA: 26 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1986

TOMT

Fellestomt 1509 kvm

PRISANTYDNING

5 390 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-
Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 134 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 390 000,-))

kr 135 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 525 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 5 533 600,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. ,- pr. .

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 082 pr. kvartal

EIER

Roya Ebrahimi

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Grensefaret 4B , presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Påkostet, innholdsrik og tiltalende 1/2 av horisontaldelt, terrassert tomannsbolig. Boligen er av nåværende eier oppgradert og fremstår som gjennomført og attraktiv. Boligen ligger ellers svært fint til med flott utsikt mot nærområdet, Kolsåstoppen, Wylløypa m.m. Det er også gode solforhold på eiendommen med ettermiddags- og kveldssol. I tillegg til fine uteområder har boligen drivhus på hele 24 kvm.

Boligen ligger ellers i et barnevennlig og veletablert område. En aktiv familie vil sette stor pris på den korte avstanden til marka. Det er gangavstand til barneskole og ungdomsskole og det er også flere barnehager i området. Kort vei til Slependen togstasjon med avganger hvert kvarter, samt kort vei til Sandvika med storsenter og et bredt utvalg butikker, spisesteder og fasiliteter.

KORT OM BOLIGEN:

- INNHOLDSRIK 1/2 AV HORIZONTALDELT TOMANNSBOLIG
- BELIGGENDE PÅ EN LITEN KOLLE
- FLOTT UTSIKT MOT NÆROMRÅDET

- GODE LYS- OG SOLFORHOLD
- UTSTRAKT BRUK AV DOWNLIGHTS
- KVELDSSOL
- ATTRAKTIVT OG POPULÆRT BOOMRÅDE
- ALT PÅ EN FLATE
- GJENNOMGÅENDE FIN STANDARD
- KJØKKEN FRA 2022
- 2 SOVEROM
- LYS OG LUFTIG STUE MED STORE VINDUSFLATER
- DRIVHUS PÅ 24 KVM
- GULVVARME I STUEN
- SVÆRT BARNEVENNLIGE OMGIVELSER
- FLERE LEKEPLASSER I NÆROMRÅDET
- FINE STORE GRØNTAREALER, FOTBALLBANE, AKEBAKKER M.M.
- GODT BOMILJØ MED BARN I ALLE ALDRE
- MARKANÆRT
- KORT VEI TIL RINGI GÅRD MED EPLEPRESSERI OG MAISPLUKKING
- FÅ MINUTTER GANGE TIL TOG OG BUSS
- KORT VEI TIL SANDVIKA MED ALLE FASILITETER OG SERVICETILBUD
- HER BOR DU GODT OG TRYGT MED GODE OPPVEKSTKÅR

Flott beliggende 1/2 av horisontaldelt tomannsbolig har følgende romfordeling:

Parkering: Garasje med plass til en bil. Garasje ligger i garasjerekke på nedsiden av bebyggelsen. Det er ellers vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Flott boområde på Slepends/Tanum, i trafikkstille og grønne omgivelser. Kun få min med bil fra Sandvika og alt som her tilbys av forretninger, service- og kulturtilbud.

Gode kommunikasjonstilbud med tog fra Slepends stasjon og bussholdeplass i Juterudveien som ligger ca.6 minutter unna. Herfra er det hyppige avganger til Sandvika (buss hvert tiende minutt i rushtider og hver halvtime dagtid, kveld og helg og tog hvert 15. minutt i begge retninger). Lokaltoget tar deg til Nationaltheatret i Oslo sentrum på ca. 18 minutter. Alternativet er Sandvika som er hovedknutepunkt til tog og buss i området.

Lekeplass og fotball-/ skøytebane ligger i nærheten av boligen. Flere barnehager og parker i nærområdet, både private og kommunale. Kort gangavstand til nærbutikk og legekantor (med barnelege).

For de idrettsinteresserte byr Jardar (holder til på Bjørnegård/Combihallen) på ulike tilbud for små og store. Få min unna boligen eller en kort oppvarmingstur er du på

Vestmarksetra som er utgangspunkt for turer både sommer og vinter. Om sommeren er det kort vei til flere badestrender - som f.eks. Kadettangen og Kalvøya.

Vestmarka - lysløyper m.v.

Kort avstand til fantastiske turmuligheter i Vestmarka i området Sollihøgda, Krokskogen og ut til Lier. Her kan du sykle i terrenget, bade i skogsvann som Sandungen eller Semsvann, gå turorientering eller ta en skitur til hytter Gupu, Furuholmen eller Mikkelsbånn der det er servering.

Vestmarksetra forbinder lysløypene Jordbru Kattås, Skui og Vestmarksetra og gir stort løypenett på kveldstid. Dit kan man gå på ski nesten noen hundremeter fra stuedøra over Tanumjordene ved Tanum kirke.

Tanumskogen

Boligen ligger innenfor Tanum vel sitt område, med gangavstand til Tanumskogen. Der arrangerer vellet kulturdag og barnas dag hvert år. Tanumplatået og den tilliggende skogen er i flere planer fremhevet som et av de vakreste og mest verdifulle landskapene i Akershus. Les evt. mer på www.tanumvel.org

Ringi gård

I området er også Øvre Ringi Gård der det er eplepresseri for egne medbrakte epler, slik at du kan få laget din egen økologiske eplejuice. Der kan du også kjøpe Ringis egen prisbelønnede eplemost samt hyllebærssaft, eplegløgg mv. Hver høst er det selvplukking av mais fra åkeren.

Kadettangen/Kalvøya/Holmenskjæret - strand og bademuligheter

Kort vei til sandstranden på Kadettangen med sandvolleyballbaner. Derfra er det gangbroa over til Kalvøya med badestrender herunder naturistområde, turstier, lekestativ og fotballbaner. I motsatt retning ligger Holmenskjæret der stranden har badeflate med stupebrett, kiosk og minigolf. Forsetter du utover Kyststien kommer du til Hvalstrand og Vollen.

Kirkerudbakken m.v. - alpint og snowboard

Kort vei til Kirkerudbakken alpinanlegg. Alternativt er Kolsåsbakken noe lenger unna.

Idrettslag

Boligen sokner til idrettslaget Jardar. Et aktivt idrettslag med et stort miljø. Klubben bedriver fotball, håndball, sykling, langrenn hopp i alle aldersgrupper samt idrettsskole. Idrettslaget har et eget klubbhus og disponerer en egen kunstgressbane, gressbane samt en kombihall. Hoppbakken, Jardarkollen ligger i forlengelsen av utearealene på Hiltonåsen. Og idrettsanlegget rett ved

Bjørnegård skole i ca. 10-12 min gangavstand fra Hiltonåsen. Til Elixia Billingstad er det ca. 8 min å gå.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av rekkehus- og småhusbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 1509 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med Eie-skilter ved fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Billingstad skole.

Torstad ungdomsskole.

Nesbru videregående skole.

Holmen videregående skole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Tog fra Slependen eller Billingstad togstasjon, begge innen kort gangavstand. Fra Sandvika Sentrum som også er i kort avstand fra eiendommen er det gode kommunikasjonsmuligheter med tog og buss. Sandvika er et hovedknutepunkt for buss og tog i Bærum.

Buss fra Juterudveien bussholdeplass, 6 min fra eiendommen.

Bussen går hvert 10 min til/fra Sandvika i rushtiden.

Innhold

BYGGEMÅTE

Etasjeskillere: Etasjeskillere er av betongdekke.

Vinduer: Isolerglass vinduer fra byggeåret.

Tak/ Loft: Det er et lite isolert loft opp mot nabo med stigeadkomst fra vaskerom.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad og fargekode henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

PRIMÆRROM

Primærrom: 85 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 129 kvm

Standard

STANDARD

Innholdsrik og attraktiv horisontaldelt 1/2 av tomannsbolig med god planløsning og en fin romfordeling. Dette i kombinasjon med boligens fine beliggenhet på en liten kolle, mye lys og luft og store vindusflater gir boligen det lille ekstra særpreget.

Entré:

Innbydende og hyggelig entré/ hall med downlights i himling. Det er her godt med plass for oppbevaring av yttertøy, samt kles- og skooppbevaring.

Stue/ spisestue:

Stuen er lys og romslig med gulvvarme og plass til både en større sofagruppe og TV-seksjon, samt spisestuedel. Store vindusflater sørger for rikelig med lysinnslipp og er med på å skape en luftig romopplevelse. Fra stuen er det utgang til en stor og hyggelig terrasse på 26 kvm.

Terrasse:

På den store terrassen er det gode solforhold, samt god plass til lounge, grill og annet ønskelig møblement. Her er det herlig utsyn over området! En perfekt samlingsplass for familien.

Kjøkken:

Lekker og nytt kjøkken fra 2022 med innredning holdt i mørk grå utførelse. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuesonen. Ved kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord der familien kan samles.

Bad:

Fint flislagt bad med gulvvarme. Badet inneholder servant, vegghengt wc og dusjhjørne. Badet har blitt oppgradert med nye fliser, fuktsikring og sanitærutstyr. I den forbindelse ble ikke sluk, og rørsystem skiftet.

Vaskerom:

Svært praktisk vaskerom med fliser på gulv og malte vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og skylle kum. Vaskerom har blitt oppgardert med nye gulvfliser og vegg maling.

Soverom: Det er til sammen 2 soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og annet ønskelig soverommsmøblement. Fra hovedsoverommet er det også utgang til den romslige terrassen. Soverom 2 passer perfekt som et gjesterom/barnerom.

Gulv: På gulv er det i hovedsak parkett, laminat og fliser.

Vegger: Vegger har i hovedsak malte flater.

Himling: Himlinger har i hovedsak malte flater. Det er utstrakt bruk av downlights.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

Det er gitt TG3 til disse kontrollerte elementene:

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er gammelt plast sluk er uten klemring. Smøremembran er for ned i sluk uten klemring. Overgang sluk og membran er derfor ikke tett. Dersom vann blir stående i sluket vil det kunne oppstå sniklekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG2 er gitt til følgende kontrollerte elementer:

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 (lys oransje) avvik som ikke krevet umiddelbare tiltak:

Utvendig > Vinduer
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Tekniske installasjoner > Avløpsrør

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest nybygg datert 8.okt. 1987.
Det er et mindre avvik mellom dagens planløsning og godkjente byggetegninger.
- Vaskerommet er på opprinnelig byggetegninger tegnet inn som bod (S- rom).Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring fra tilleggssdel (S-rom) til hoveddel (P-rom). Bruksendring av denne karakter er forholdsvis enkelt å gjennomføre. Likevel må vi understreke at kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
- Utvendig bod ved entréen er ikke byggemeldt. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at arealet settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Gulvvarme i stuen og på badet. Det er pipe og en peisovn. Eier har aldri brukt denne med fikk opplyst da hun kjøpte at den virker og er i orden.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 082 pr. kvartal
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr ,- pr..

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

SAMEIE

Sameiet er kun enkelt organisert og det foreligger ikke årsregnskap, vedtekter, husordensregler eller lignende. Megler kan derfor ikke gi ytterligere informasjon om dette.
Det ble oppdaget følgende:
I 1987 ble seksjoneringen behandlet av Herredskriven i Asker og Bærum.
Tegningen ble feiltolket og grunnboken stemmer ikke med opprinnelig seksjoneringsnummer.
Sameierne må på banen og endre dette. Dette innebærer samtykke til rettelse, og det samme må pantaverne som har krav i de respektive seksjoner.
Asker kommune har registrert dette korrekt, men grunnboken er i strid med kommunen og opprinnelig seksjoneringsbegjæring. Sameierne må engasjere eks. advokat for å rette grunnboken. Konf. megler for mer informasjon.

FORRETNINGSFØRER

Ingen forretningsførsel i sameiet. Alle seksjoner betaler egne kostander.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.

ANNET

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.
- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige,

virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Kommuneplaner
Id 02202018001
Navn Kommuneplan Asker 2018-2030
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 14.11.2017
Bestemmelser -
https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/02202018001/Dokumenter/2018001_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 1 509 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2020 - 2032
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id 022066
Navn Del av Nordengen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 31.10.1963
Bestemmelser -
https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/022066/Dokumenter/66_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 1 509 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde
Ekstra informasjon:
http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf
Type B
Beskrivelse Boligområder med utfyllende bestemmelser

Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN og INFO FRA FORRETNINGSFØRER får man tilgang til det.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 134 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 390 000,-))

kr 135 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 525 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 5 533 600,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)
Visningshonorar (Kr.2 500)
Foto (Kr.5 150)
LØFT FINN.NO 2.6.23 (Kr.1 350)
Direkteutlegg for selger.Oppdatering tilstandsrapport (Kr.5 250)
LØFT FINN.NO DEN 18.6.2024 (Kr.2 425)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.3 895)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 500)
Markedspakke 1 (Kr.23 500)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.2 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 390 000,-) (Kr.53 900)
Tilrettelegging (Kr.18 500)
Totalt kr. (Kr.133 470)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgsoppgaver tilkommer selger.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER
36-22-0482

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr:997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

SAKSBEHANDLERE

Edvard Chapsang

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marius Hyllmark Anderssen

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 98 68 13 57 / E-post: mhan@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?

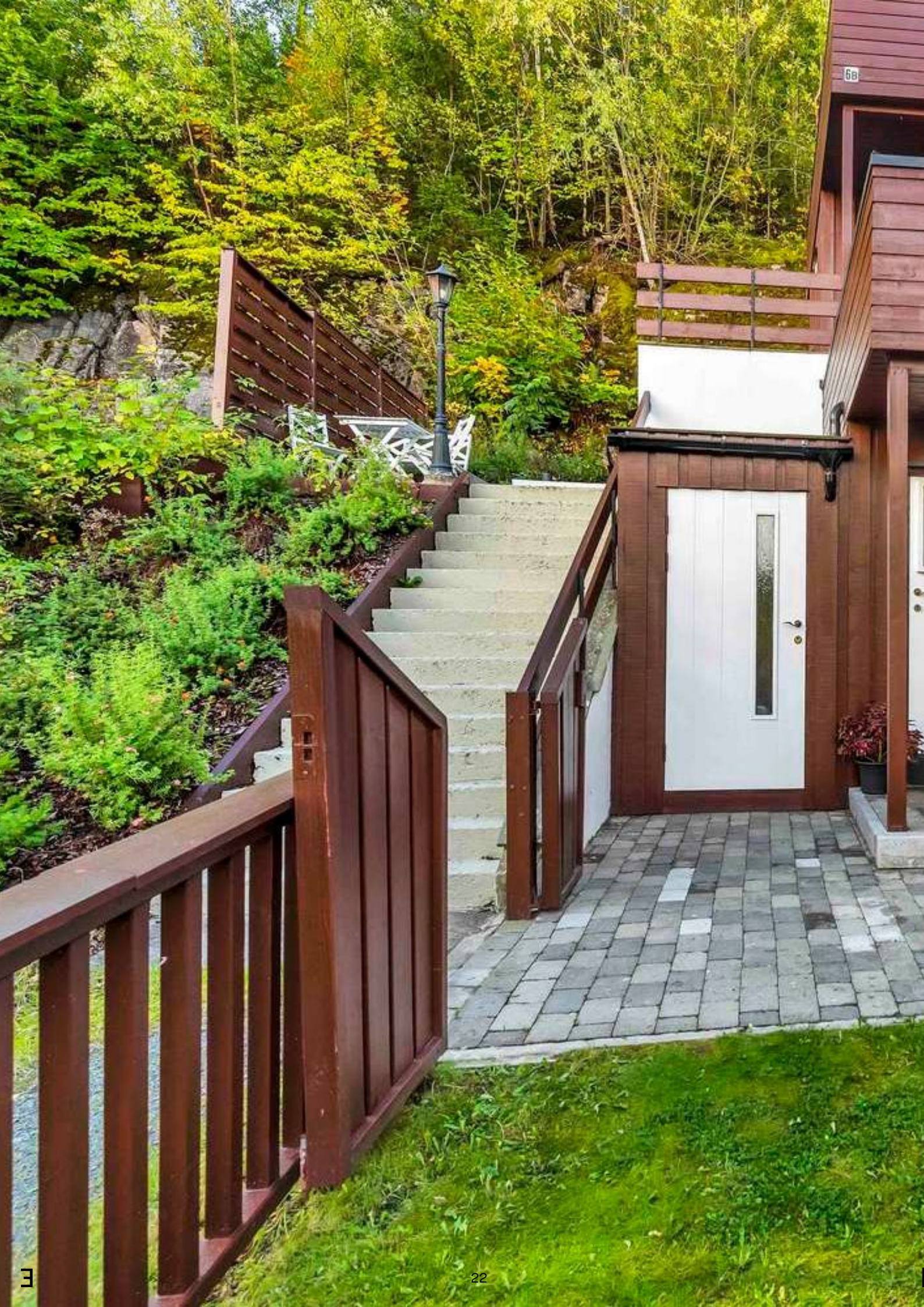












68



























































































































Grensefaret 4B

1. Etasje



*i*snitt

Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

Grensefaret 4B

1. Etasje



isnitt

Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

INFORMASJON & DOKUMENTER





Roya Ebrahimi
Grensefaret 6 A

1341 SLEPENDEN

Deres ref.:

Vår ref.:
NDOKKEN
S23/1560

Arkivnr:
GBNR 38/275
L14279/23

Dato:
02.06.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S23/1560**.

38/275 Retting av koblingen mellom seksjoner og adresse/bruksenhet

Viser til henvendelse pr telefon fra Grete Jensen 30.5.2023 og dagens befaringsnotat hvor det kommer frem at koblingen mellom seksjon, adresse og bruksenhet ikke stemmer i matrikkelen.

Vi kan av seksjonsdokumentene for eiendommen se at situasjonskartet og plan/fasadetegninger ikke er like.

Dagens registrering av adresser/bruksenheter/seksjoner/ i **kartet/matrikkelen** baserer seg på **situasjonskartet** i seksjoneringsdokumentene
Se vedlagte *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*.

I **grunnboken** er tinglyst eierinformasjon basert på **plan- og fasadetegninger** i seksjonsdokumentet. Se vedlagte *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*.
Plan- og fasadetegninger stemmer også med eiers adresse og kobling til seksjon.

Vi vil derfor rette koblinger i matrikkelen mellom adresser/bruksenheter/seksjoner/eierforhold slik at det stemmer med slik dere bor, dvs slik **Plan- og fasadetegninger** viser.

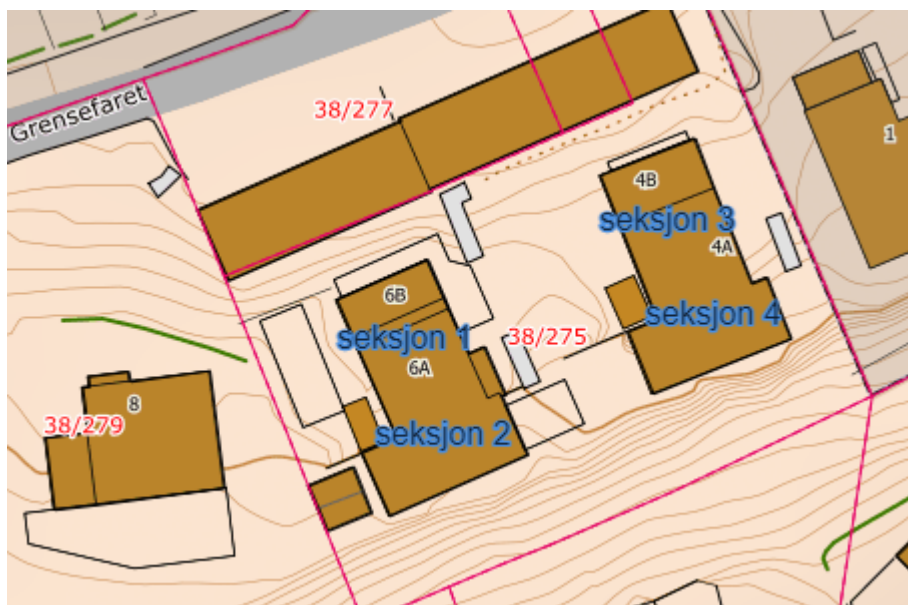
Konklusjon

Etter retting vil følgende være registrert i matrikkelen:

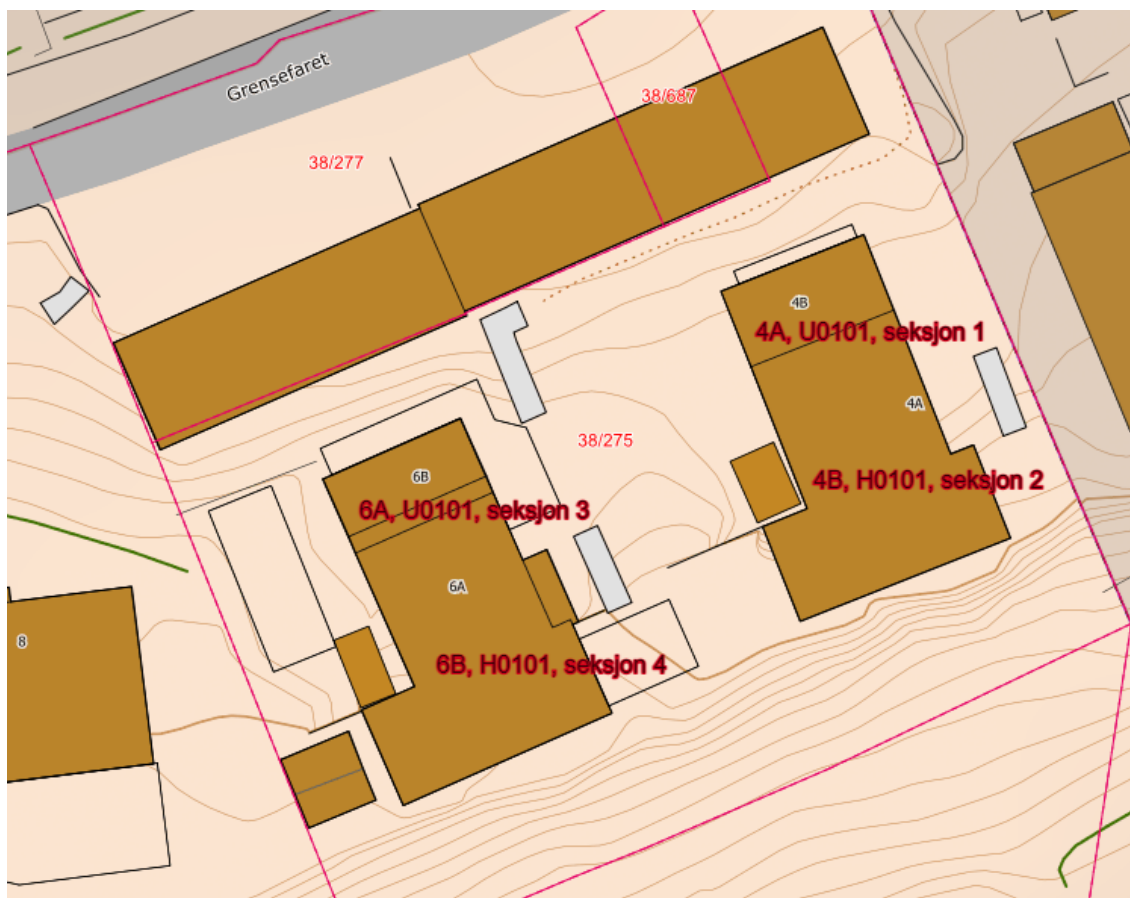
Gnr38 bnr 275	Adresse	Bruksenhetsnr	Eier pr. d.d.
Seksjon 1	Grensefaret 4A	U0101	Mette Pettersen
Seksjon 2	Grensefaret 4B	H0101	Grete L Jensen
Seksjon 3	Grensefaret 6A	U0101	Roya Ebrahimi
Seksjon 4	Grensefaret 6B	H0101	Nina Croff Marthinsen

For å beskrive situasjonen før og etter retting vises 2 kartutsnitt med påtegnet seksjon og adresse.

Dagens situasjon, feil adresse og feil seksjon koblet til bygningene:



Ny situasjon, seksjon, adresse og bruksenhet rettes:



Det er mulig å komme med tilbakemelding på endringen før planlagt retting av matrikkelen **23.06.2023**.

Med vennlig hilsen

Nina Dokken

Oppmåling; delesak, seksjonering og matrikkel

nina.ennis.dokken@asker.kommune.no

Telefon 66700000

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vedlegg:

Bejæring om oppdeling i eierseksjoner

Mottakere:

Roya Ebrahimi, Grensefaret 6 A, 1341 SLEPENDEN

Grete Lill Jensen, Grensefaret 4 B, 1341 SLEPENDEN

Nina Croff Marthinsen, Grensefaret 6 B, 1341 SLEPENDEN

Mette Pettersen, Grensefaret 4 A, 1341 SLEPENDEN

Til:

Roya Ebrahimi
Grensefaret 6 A
1341 SLEPENDEN

Grete Lill Jensen
Grensefaret 4 B
1341 SLEPENDEN

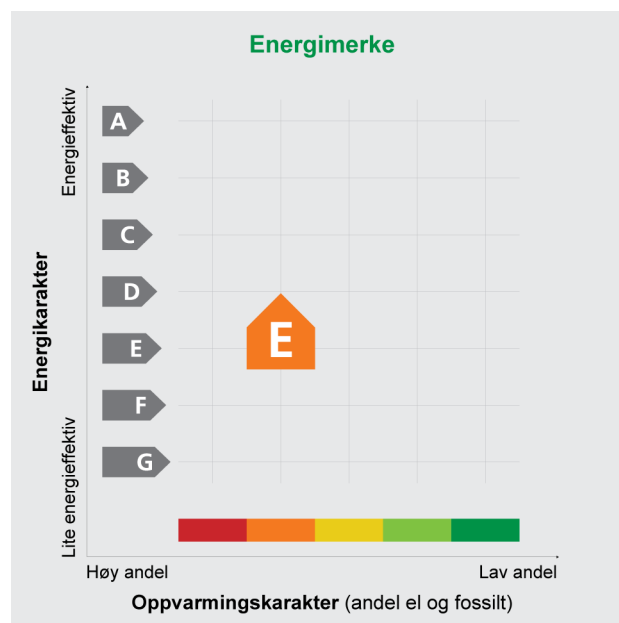
Nina Croff Marthinsen
Grensefaret 6 B
1341 SLEPENDEN

Mette Pettersen
Grensefaret 4 A
1341 SLEPENDEN

ENERGIATTEST

Adresse	Grensefaret
Postnr	1341
Sted	Slependen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	275
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1443081
Dato	26.09.2022

Innmeldt av Endre Moe



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Utskifting av vindu
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

- Isolering av gulv mot grunn
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig horisontaldelt

Byggeår: 1986

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 85

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grensefaret
Postnr/Sted: 1341 Slependen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.09.2022 10:29:21
Energimerkenummer: A2022-1443081
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Endre Moe

Gnr: 38
Bnr: 275
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Grensefaret 6A, 1341 SLEPENDEN
 ASKER kommune
 # gnr. 38, bnr. 275, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 12.06.2024

Rapportdato: 13.06.2024

Oppdragsnr.: 15066-1146

Referansenummer: BX1652

Autorisert foretak: Takstmann Harald Poulsen

Sertifisert Takstingeniør: Harald Poulsen



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.

Takstmann Harald Poulsen

Harald Poulsen er utdannet bygningsingeniør og bedriftsøkonom. Han har bla annet jobbet i selvaagbygg som prosjekt ingeniør i 5 år med ansvar for prosjektering av eneboligfelt og boligblokker. Videre har han jobbet 6 år i Norsk Hussopp Forsikring som konsulent med bla ansvar for skade/oppgjør, risikovurdering, oppdatering av salgsapparat og skadetakstmenn. I den forbindelse har han gjennomgått en rekke spesialkurs/oppdateringer på fukt, sopp og råte og har bred kunnskap om dette.

1993 fikk Harald Poulsen godkjenning for å gjennomføre verditakster på bolig og nærings eiendommer, samt tilstandsrapporter bolig. I 2000 fikk han også godkjenning på skade og skjønn.

Etter år 2000 har takstmann Harald Poulsen utelukkende levd av taksering på både verdi, tilstand og skade. Siden 1993 har han utført flere tusen oppdrag.



Rapportansvarlig

Harald Poulsen

Uavhengig Takstingeniør

hphp1963@gmail.com

901 14 566



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 fuktøk.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 tjenesteyter.

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den tids byggeskikk som var aktuell på byggeåret. Referansenivå i rapporten er satt til byggeåret og NS 3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig". Alders betraktning er vurdert ut fra leve tidstabeller utarbeidet av SINTEF Byggforsk. Alder på de forskjellige bygningskomponenter er opplyst av rekvirent.

Boligen er normalt godt vedlikeholdt, en del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. For detaljer henvises det til tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

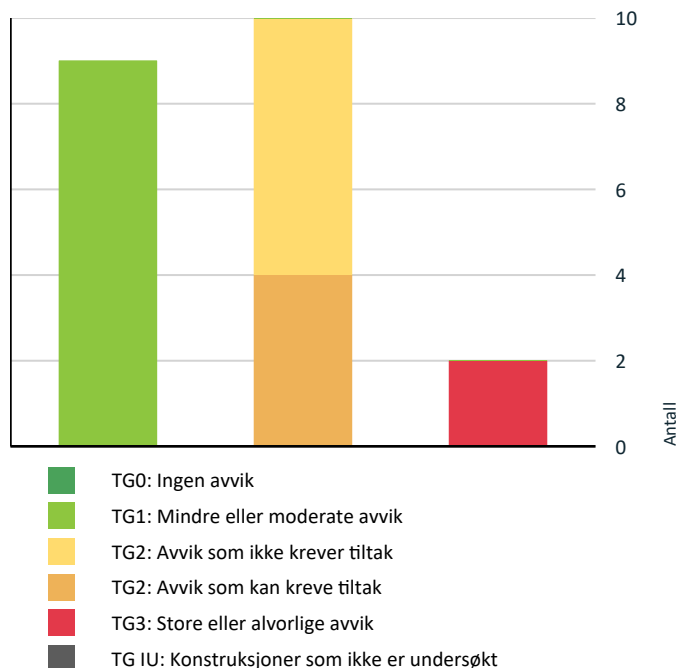
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

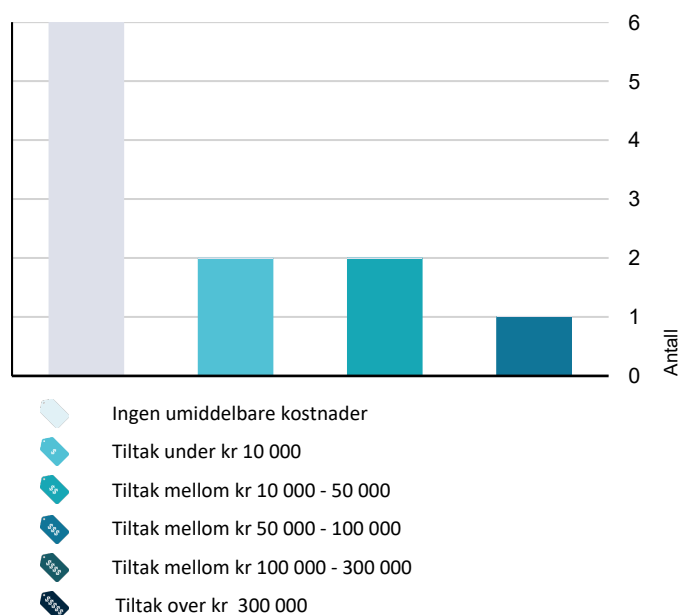
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke innhentet grunnboks utskrift og eventuelle servitutter er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

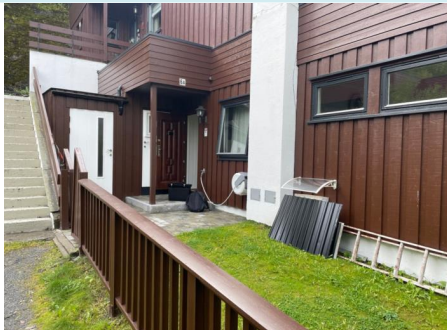
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Ambita

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Det er et lite isolert loft opp mot nabomed stigeadkomst fra vaskerom

Vinduer

Isolerglass vinduer fra byggeåret

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har overskredet mer enn halvpart av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har farget hovedytterdør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i t. imp materialer.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Vegger har i hovedsak malte flater
Himlinger har i hovedsak malte flater. Det er utstrakt bruk av downlights.
På gulv er det i hovedsak parkett, laminat og fliser

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

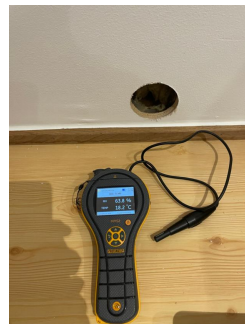
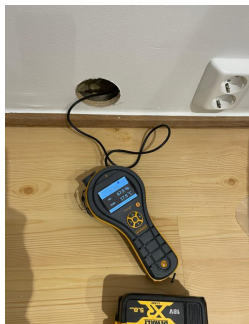
1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er pipe og en peisovn. nåværende eier har aldri brukt denne med fikk opplyst da hun kjøpte at den virker og er i orden

1 TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ok

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er flislagt på gulv og vegger. Det er 1 servant 1 vegghengt wc og 1 dusjhjørne. Badet har blitt oppgradert med nye fliser, fuksikring og sanitærutstyr. I den forbindelse ble ikke sluk, og rørsystem skiftet. Dette er fra byggeåret.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater med downlights i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på veggmembran er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på varmekabler er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

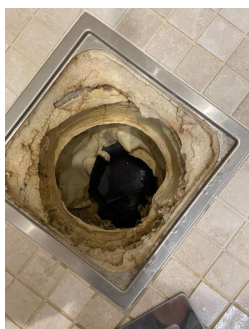
Det er gammelt plast sluk er uten klemring. Smøre membran er før ned i sluk uten klemring. Overgang sluk og membran er derfor ikke tett. Dersom vann blir stående i sluket vil det kunne oppstå sniklekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tett overgang mellom sluk og membran (f.eks med slukforlenger)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

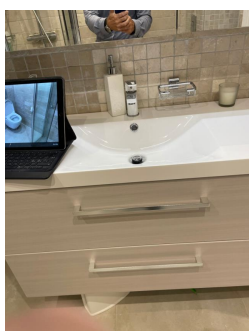


UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghengt wc, en servant og et dusjhjørne.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

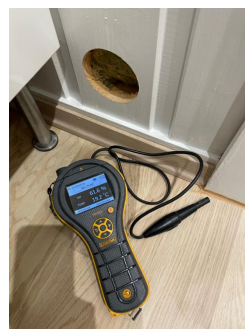
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling ok

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom har fliser på gulvet og malte vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og skylle kum. Vaskerom har blitt oppgardert med nye gulvfliser og vegg maling, alt annet er fra byggeåret. Ved inspeksjon i sluk var det ingen tegn til at det er benyttet gulvmembran. Ut i fra observasjoner og byggeskikk på byggeåret legger undertegnede til grunn at det ikke er membran i gulvet og vaskerommet gis derfor tg 3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

"Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha

dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradera badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for."

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2021/22. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Farget kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøøl/frys, micro koketopp og stekeovn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og waterguard

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rør opplegg i kjøkken benk



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

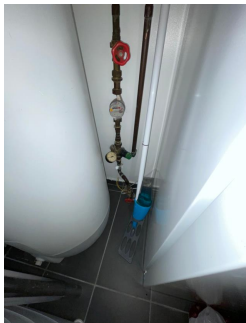
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Vanntrykket synker når et tappested åpnes

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

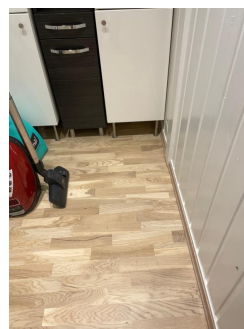
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke



Stakeluke er under skap mellom bad og vaskerom

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Bad og stue gulvvarme

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontakten er noe svidd

TG 2 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.

[illegible]

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Boden er fuktig

Det er ikke utført tilstandsvurdering av boden

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Ved regnvær kan det komme vann inn på gulvet i drivhuset

Det er ikke utført tilstandsvurdering av drivhuset

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er i garasje rekke og er oppført i enkle konstruksjoner og gulvet er med grus, taket er i trekonstruksjon tekket med papp.

Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasjen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

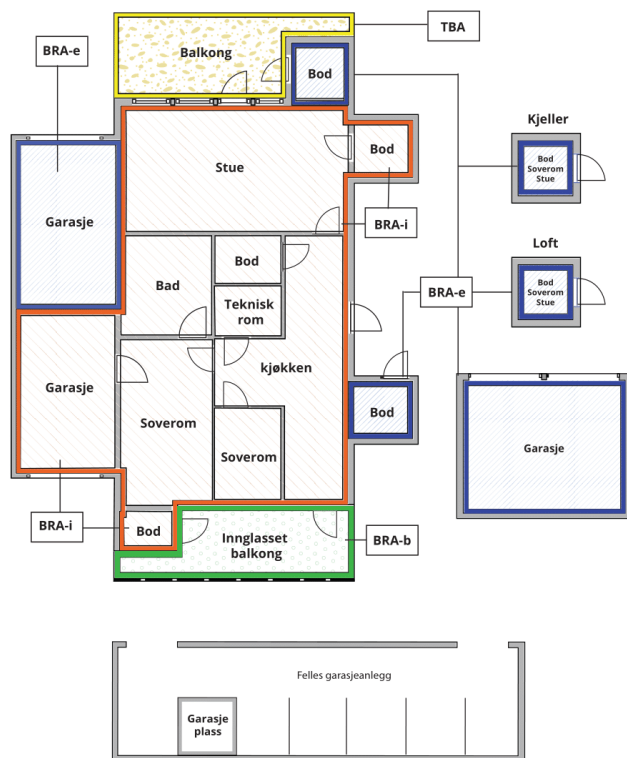
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	85			85	26		85
SUM	85				26		85
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Entré , Bad , Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		4		4			4
SUM		4					4
SUM BRA	4						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Drivhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		24		24			24
SUM		24					24
SUM BRA	24						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Drivhus	

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16			16
SUM		16					16
SUM BRA	16						

Romfordeling

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

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	85	0
Bod	0	0
Drivhus	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2024	Harald Poulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	38	275		3	1509 m ²	Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi og er brutto areal	Eiet

Adresse

Grensefaret 6A

Hjemmelshaver

Ebrahimi Roya

Eierandel

1 / 4

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 bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen 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 Rapportsammendrag 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 undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, 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 bygningsdeler 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 snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). 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 atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet 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: "Delen 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 takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX1652>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0482 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 2952322/19452600
Bestilling: C3 2022-08-31 (3) 116

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4561	100	10.2.1986	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	38	275	0	1

☒ 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

DAGBOKFØRT

10 FEB. 80 004561

ERKLÆRING

HERREDSSKRIVEREN I

Vedrørende privat felles vann- og spillvannsledning.

ASKER OG BÆRUM

Undertegnede eier av gnr. 38, bnr. 275 i Asker kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avlyses uten Asker vannverks samtykke.

Jeg forplikter meg i fellesskap med de andre- og fremtidig eiere å reparere og vedlikeholde den vann- og spillvannsledningen som er felles.

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

..... Asker den 7. feb. 1986


.....
Eier av Gnr. 38, Bnr. 275.

.....
Med trykte bokstaver.

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0482 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 2952321/19452595
Bestilling: C3 2022-08-31 (3) 120

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3029	100	8.5.1964	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	38	275	0	1

☒ 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

21

22

23

24

Stempelmerker kr. 5,-
påsat originaldokumentet og kasseret
den 8 15 - 19 64
O v e r e n s k o m s t.
av Sundshim

Brnr. 3029
den 8 15 1964

Undertegnede eier av gr.nr. 38 br.nr. 275
del av Nørdengen i Asker, gir herved Asker kommunale 276
Elektrisitetsforsyning (A.K.E.) og rettsgyldige etterfølgere
vederlagsfri rett til å anlegge en høyspentlinje med en
transformator på feltet, som inntegnet med rødt på regulerings-
planen, datert 20/5.1963.

A.K.E. har rett til å foreta nødvendig rydding for
linjene og siden hugge eller kviste de trær som kan sjenere
linjene (høyspent og lavspent). Dessuten gis A.K.E. rett
til senere revisjon, reparasjon og forsterkning av linjene.

De høyspente linjer blir bygget på impregnerte
tremaster med forsterket opphenging. Etter forskriftene for
"Elektriske anlegg" § 223, kan der bygges i en avstand av
6 mtr. fra nærmeste strømførende ledning. Transformatoren
blir montert i en jernmast eller to tremaster.

A.K.E. har rett til, uten erstatning, å føre fram
sine lavspente linjer og kabler med tilbehør langs veier og
tømtedeler og senere vedlikehold, revisjon, rydding og for-
sterkning.

Linjenes avstand fra veikant plasseres etter vei-
vesenets bestemmelser.

Nærværende overenskomst tinglyses som heftelse på
eiendommen. A.K.E. bærer omkostningene med tinglysningen.

For det stemplede papiers skyld settes verdien av
nærværende overenskomst til kr. 200,00.

Asker, den 29/4-64

Asker, den

Roald Korsmo

Asker Komm. Elektrisitetsforsyning
mo
th

Det bekreftes at Asker Komm. Elektrisitetsforsyning har
undertegnet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

BJØRKYLLI
Elverksjet

Edvin Nyberg

Asker, den 29/4-64

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson





UNIVERSITY OF ILLINOIS AT CHICAGO
LIBRARY



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0482 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 2952323/19452605
Bestilling: C3 2022-08-31 (4) 4

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19796	100	29.6.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	38	275	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

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.



Rettskry bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

DAGBOKFØRT

29 JUN 87 19796

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 38	Bnr. 275	Fnr.	Kommune Asker	HERREDSSKRIVEREN ASKER OG BÆRUM
2. Eier	Navn Jahn Gaustad ved hans konkursbo bobestyrer advokat Ragnar Haugland				Fødselsdato (dag, mnd., år) 171242
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).				
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. Erklæring er tidligere avgitt av Asker kommune. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).				
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).				

6. Fordelingsliste

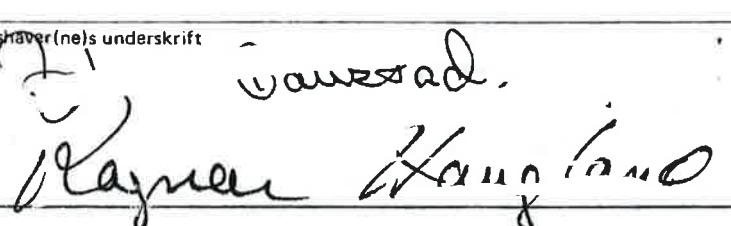
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	1/4	21		
2	B	1/4	22		
3	B	1/4	23		
4	B	1/4	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		4	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Tomten eies av bruksenhetene i fellesskap,
hver med en ideell fjerdedel.

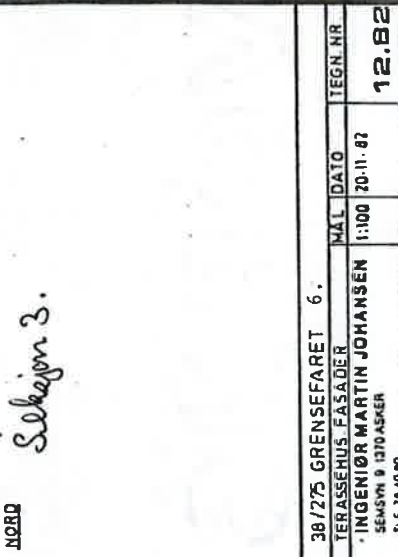
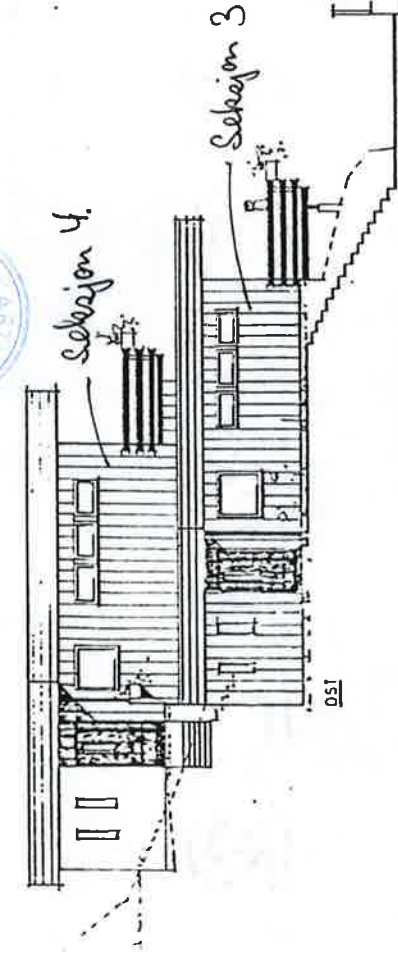
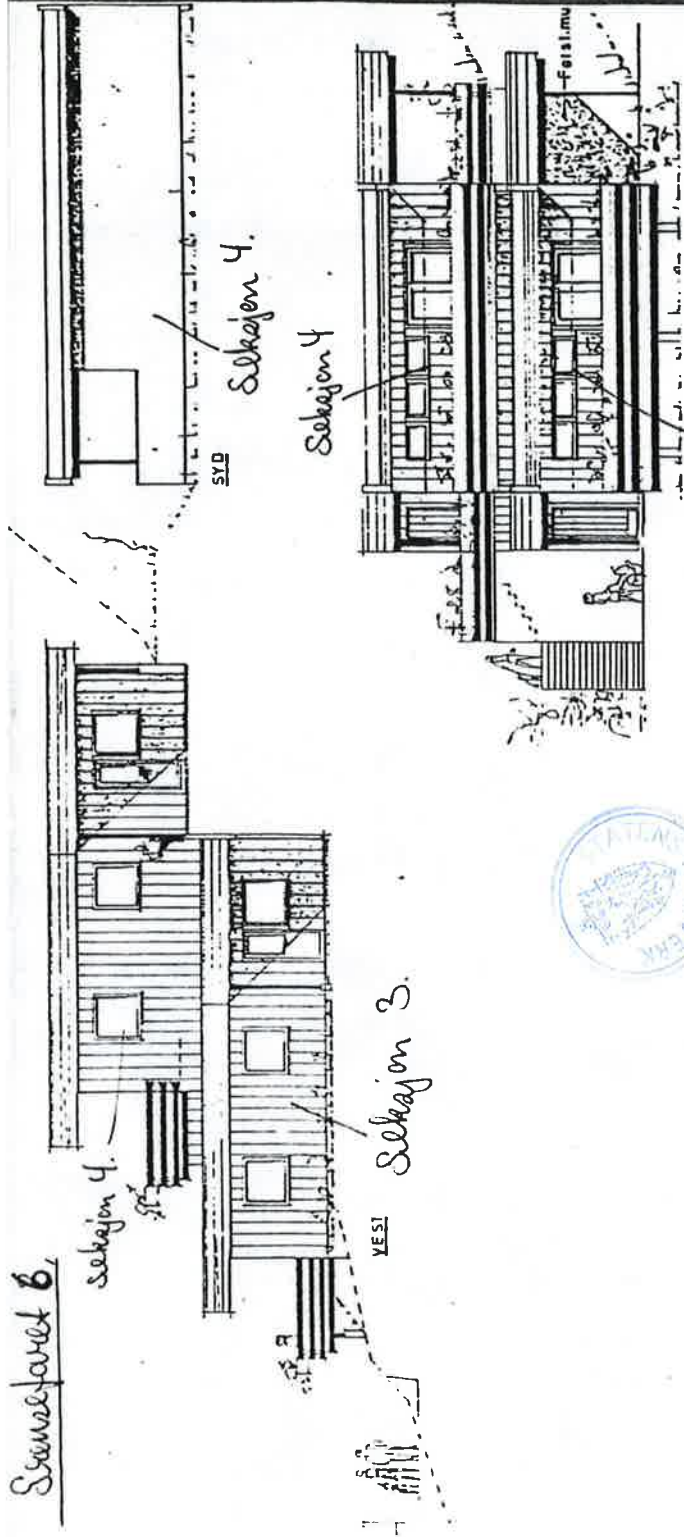
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon



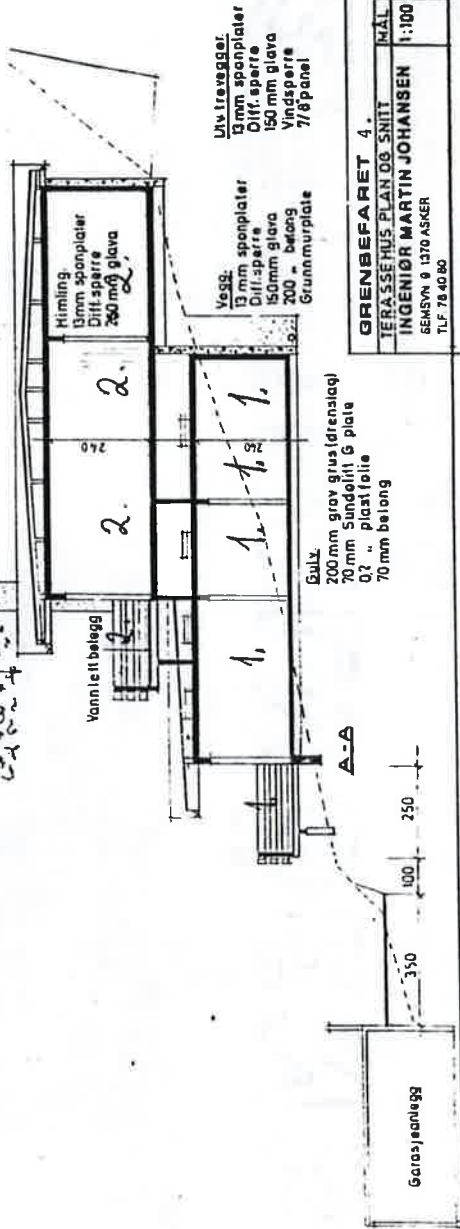
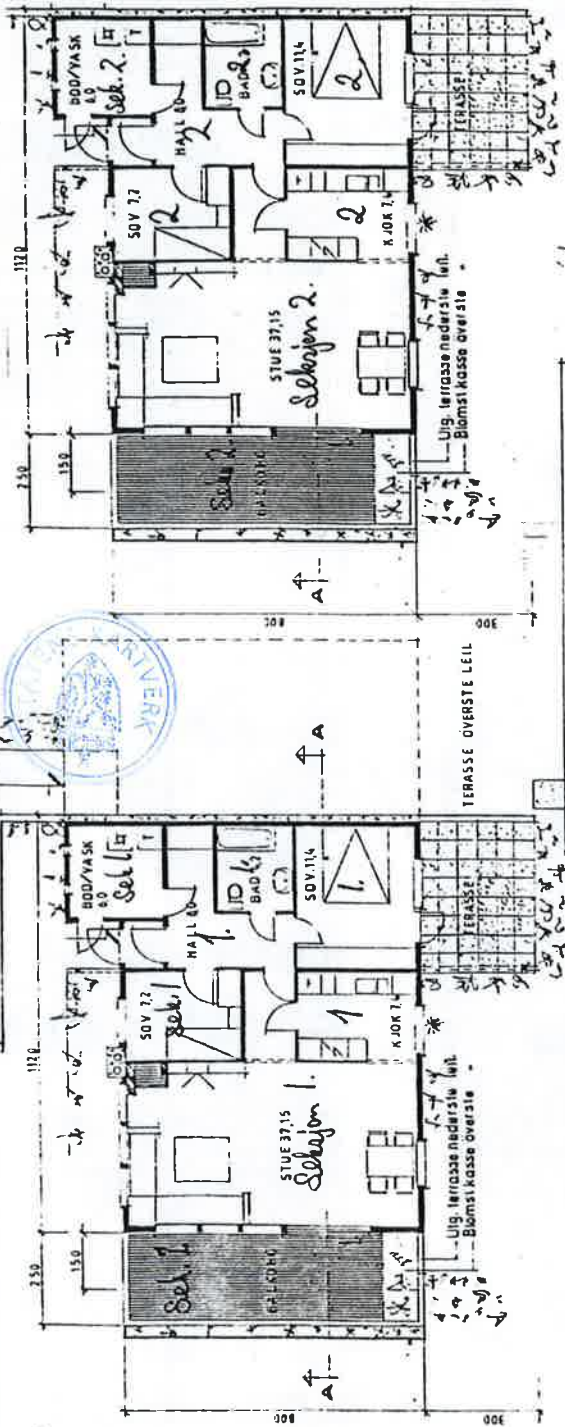
Grensefaret 6.



38/275 GRENSEFARET 6.	MÅL	DATA	TEGN. NR.
TERASSEHUS FASADER	1:100	20.11.82	12.82
INGENIØR MARTIN JOHANSEN			
SEKSYN 9 1370 ASKER			
T.L. 78 40 90			

Sensefaret 4

ADK VEG
GARANI



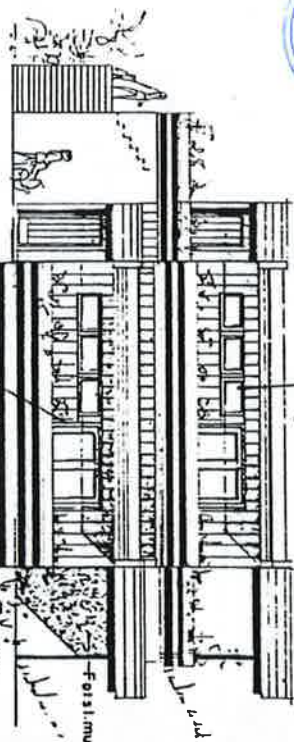
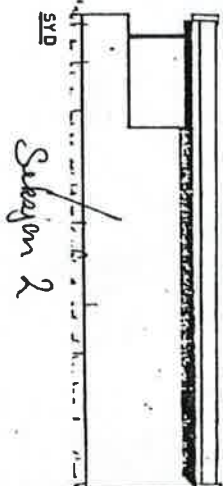
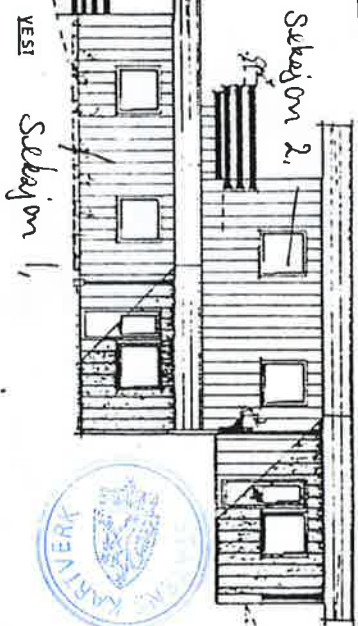
GRENSEFARET 4.			
TERASSEHUS PLAN OG SNITT	MÅL	DATO	TEGN NR.
INGENIØR MARTIN JOHANSEN	1:100	20.11.82	12.82.1
SENSEN 8 1370 ASKER			
TLF 78 40 80			

Div trevegger
13 mm sponplater
Diffusjon
150 mm gips
Vindspærre
7/8 panel

Vegg:
13 mm sponplater
Diffusjon
150 mm gips
200 mm betong
Grunnmurplate

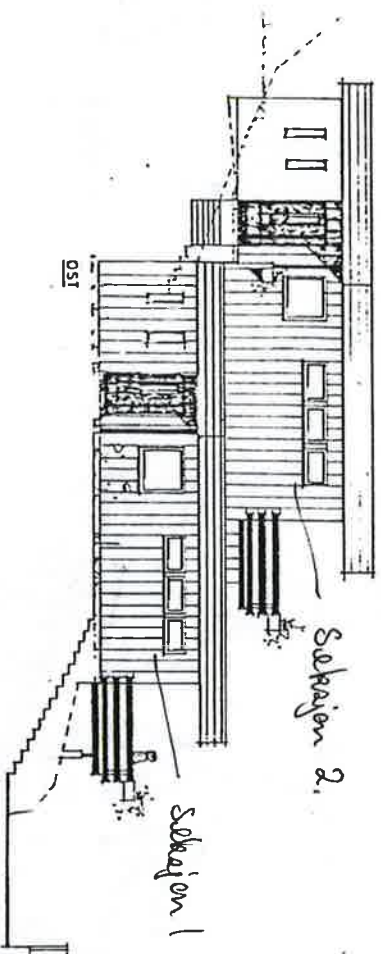
Gulv:
200 mm grå gips (drenslag)
70 mm Sundelett G plate
02 " plastfolie
70 mm betong

Skisse part 4.



NORD

Seksjon 1



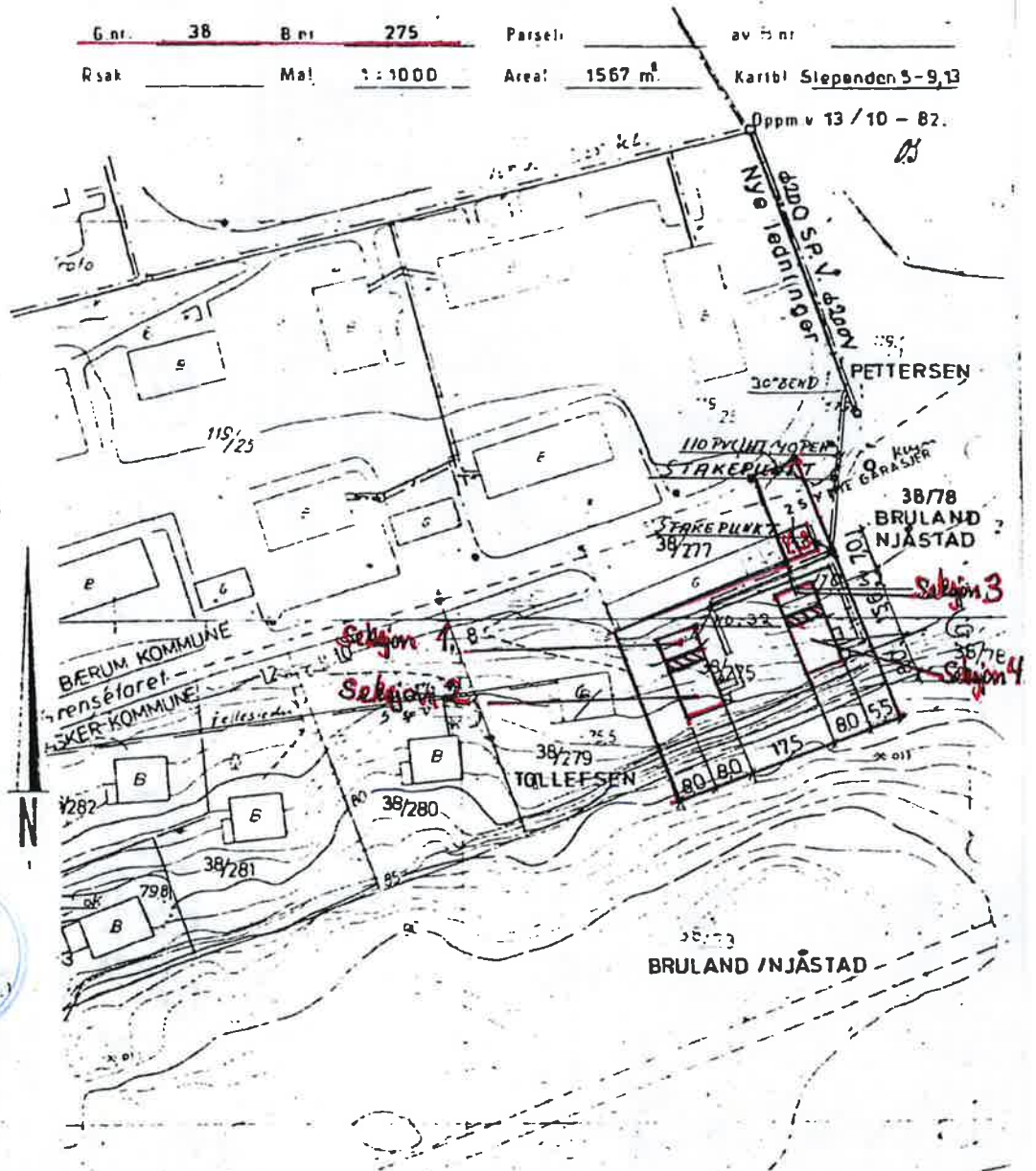
30/75 GRENSEFARET 4.	MAT	DATA	TEGN. NR
TERASSEHUS FASADER	1:100	20.11.82	12.82.
INGENIØR MARTIN JOHANSEN			
SENSEN 8 1210 ASGER			
TJ 78 40 00			

ASKER KOMMUNE

SITUASJONSKART OVER

G.nr. 38 B.nr. 275 Parsell: _____ av 5 nr. _____
 Rsak _____ Mal. 1:1000 Area: 1567 m² Kartbl. Slependen 5-9,13

Oppm. v. 13/10 - 82.

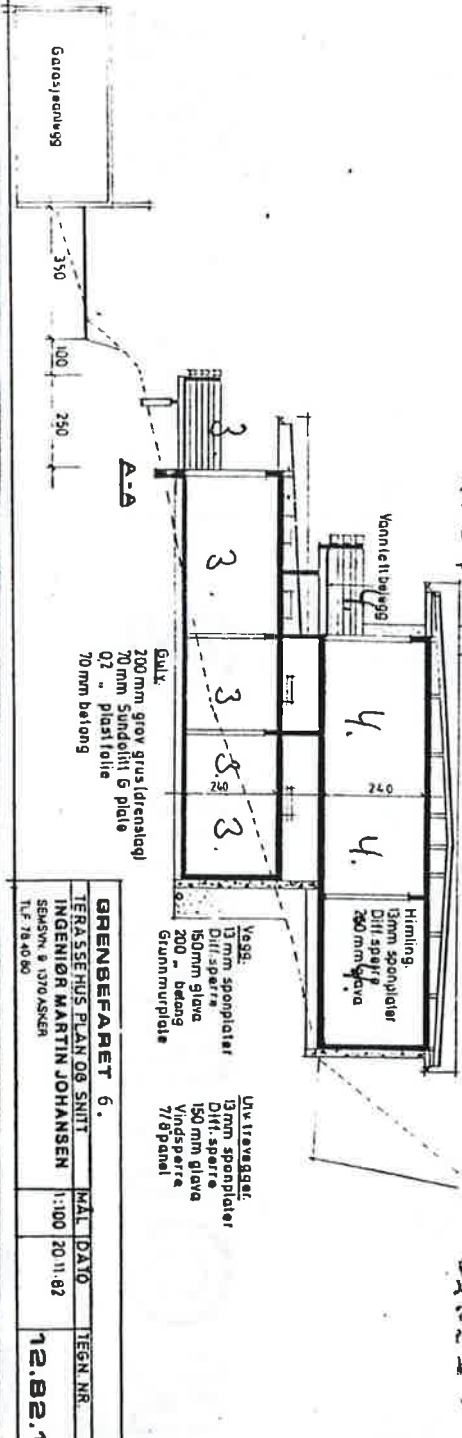
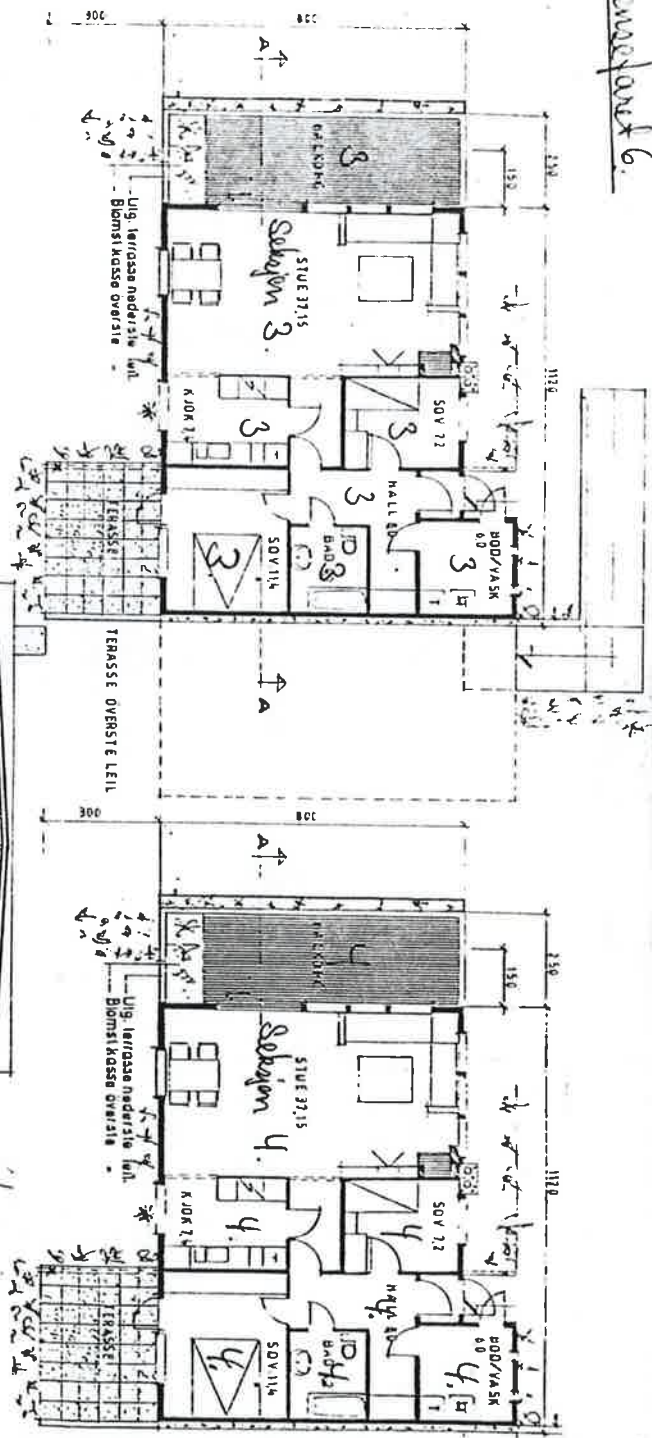


Dette er et offentlig dokument. Hvis de angitte tall finner eller viser feil, kan det skyldes feil i måling eller i tegning. Dybde og beredhet for ledning og bygg må påvises i felles og stedet. Grenser innegnet med stiplet strek er usikre.

Skissepart 6.



ADK VEG



Gulv:
200 mm grov grus(drenasj)
70 mm Sundolit G plate
70 mm betong

Vegg:
13 mm sponplater
Dift. sperre
150 mm glass
200 mm betong
Grunnmurplate

Utløvsag:
13 mm sponplater
Dift. sperre
150 mm glass
Vindspærre
71/8 panel

GRENBEPARET 6.		
TERASSEHUS PLAN OG SNITT	MAL. DATO	TEGN. NR.
INGENIØR MARTIN JOHANSEN	1:100 20.11.82	12.82.1
SEKSJON 8 1270 ASKER		
Tlf. 78 40 80		

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36220482
Adresse	Grensefaret 6A		
Postnr.	1341	Sted	Slependen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Roya Ebrahimi
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 År
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Dnb	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Roya	Etternavn	Ebrahimi

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Malak Rørservice As

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert innbygget toalett. utført den 01/06/2022/ nytt kjøkken 09.2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dokumentasjonen av ny kjøkken og bad foreligger

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kjøkken

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

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

Firmanavn

Husforsikring /Tryg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt parkett på kjøkkenet , stua og gang. Grunnet vannlekkasje

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Maling/ takteking på uteområde
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn H.R. Maleservice AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Maling og beis, Takteking
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Montera elektro & Vvs AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: sikringsskap, stikkontakter /07.2022
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Grensefarete 4		38/275		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolighus	7/2-84	28/2-84	260/84
Byggherre	Adresse		Tlf.	
John Gaustad	Slemmestadveien 467 1390 Vollen			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Martin Johansen	Stroket 9 1370 Asker			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Byggherren				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel			
Asker bygningsvesen 8. oktober 1987 <i>Per Arne</i>	<i>T. Foseth</i> Underskrift			
Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 30.08.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Grensefaret 4B, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Avløp	1 112,20 kr
Feiing	323,00 kr
Vann	1 105,60 kr

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 31.08.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	38	Bnr:	275	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Grensefare 4B, 1341 SLEPENDEN						

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.*



Eiendom: 38/275/0/3
Adresse: Grensefaret 4B
Dato: 30.08.2022
Målestokk: 1:1000



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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 30.08.2022

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Grensefaret 4B, 1341 SLEPENDEN								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Id	02202018001
Navn	Kommuneplan Asker 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/02202018001/Dokumenter/2018001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 509 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2020 - 2032

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id	022066
Navn	Del av Nordengen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	31.10.1963
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3025/022066/Dokumenter/66_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 509 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde

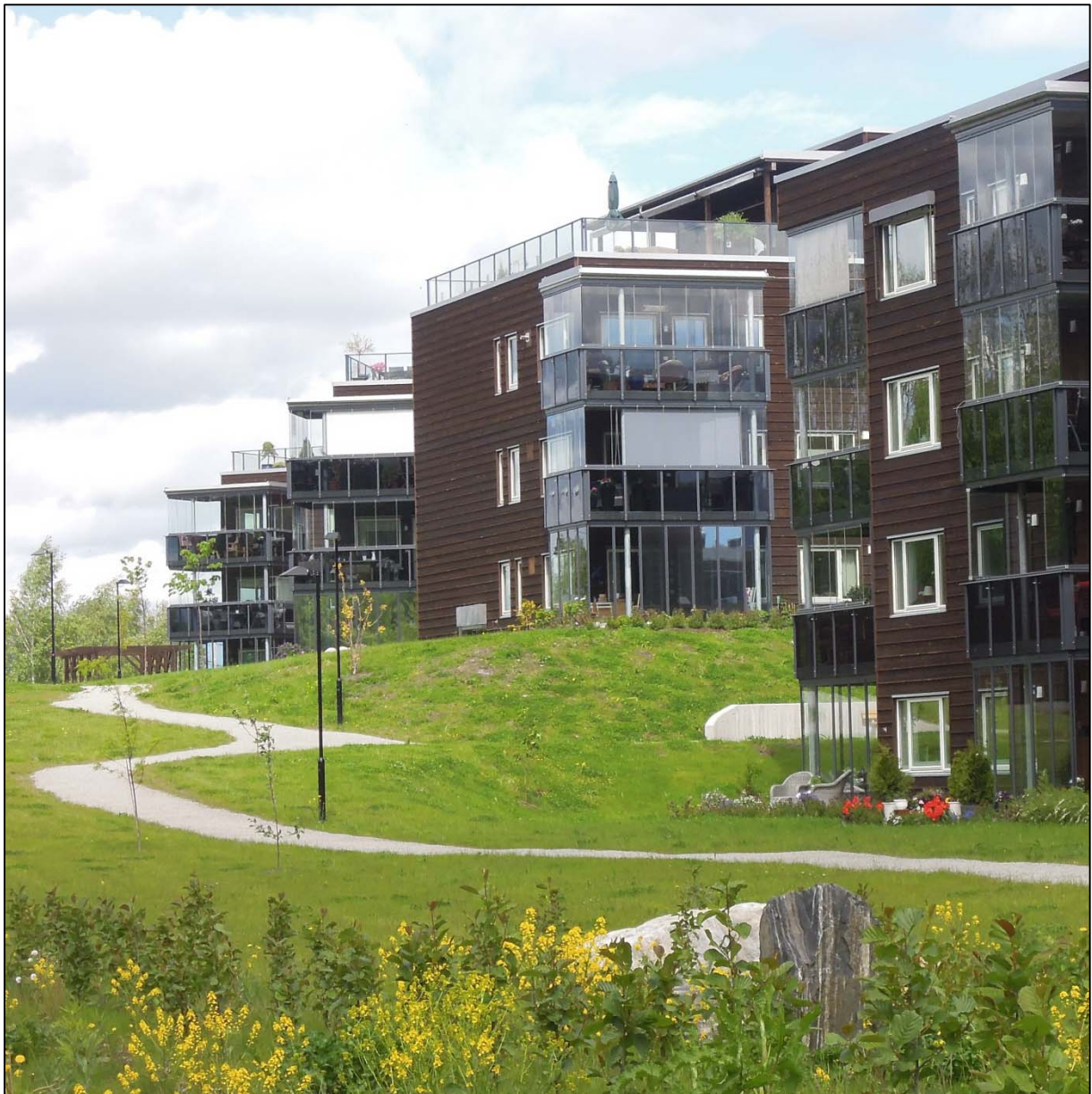
Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	B
Beskrivelse	Boligområder med utfyllende bestemmelser

Kommuneplan for Asker 2018 - 2030

Del 3 – Bestemmelser med:

- Parkeringsnorm
- Retningslinjer
- Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
- Utdypende forklaringer og definisjoner



Vedtatt av Asker kommunestyre 14.11.2017

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017.	1
Kapittel 1	4
Bestemmelser	4
Hensikten med arealdelen	4
Kapittel 2 – Bestemmelser	5
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:	5
Kulturminner og kulturmiljø	8
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone	8
Transport og parkering	11
Handel og næringsområder	11
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	12
Estetikk og utforming	15
Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10)	16
Boligområder – generelt	16
Nåværende boligområder	16
LNF-områder	24
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	24
Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene	29
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:	29
Sentrale vekstområder	30
Kulturminner og kulturmiljø	30
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone	31
Transport og parkering	32
Handel og næringsområder	33
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	33
Estetikk og utforming	35
Boligområder – generelt	36
Nåværende boligområder	37
Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)	39
LNF-områder	40
Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler	42
pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2	42
Bakgrunn	42
Teknisk og grønn infrastruktur	42
Bygningmessig utforming	42
Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg	43
Kommunal forkjøpsrett	43
Forskuttering	43
Overdragelse av grunn til offentlige formål	43
Merverdiavgift	43

Geografisk avgrensning	43
Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner	44
Utdypende forklaringer	44
Definisjoner:	47

Kapittel 1

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, de juridisk bindende bestemmelsene, og tilhørende retningslinjer, boligkartet, samt temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo, for aktsomhetskart kvikkleire og ras, for støy, areal- og transport og for kulturminner og kulturmiljø. Temakartene er ikke uttømmende. Temakartene viser kjent kunnskap per 2017, og vil fortløpende bli oppdatert ved ny kunnskap. Henvisning til temakart i bestemmelsene/retningslinjene gjelder til enhver tid gjeldende situasjon.

Juridisk bindende bestemmelser er markert med boks/bakgrunnsfarge og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som vist på kommuneplankartet. De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene (vedlegg 1) legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker. Utdypende forklaringer og definisjoner følger i vedlegg 3.

Kapittelnummerering er justert etter kommunestyrebehandlingen 16.06.2015.

Hensikten med arealdelen

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Asker i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Asker (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi.

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 4 lokalsentre; Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, og kommunens 17 nærsentre.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasiteten og skolekapasiteten.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Kapittel 2 – Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

1.1. Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsen punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11 7 nr. 1 og 2.

Asker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling(kommunesenter, lokalsenter og nærsenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelsen

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

1.4. Krav om ny reguleringsplan ved riving av kulturminne

Søknad om riving av kulturminner utløser plankrav.

1.5. Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

For områder på Dikemark som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

1.6. Føringer for samlet plan

Områder på Dikemark, som på kommuneplankartet er vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål, kan planlegges for blandet formål med boliger og tilhørende anlegg, offentlig/privat tjenesteyting, næring, med mer, og med hensynssone(r) med angitte særlige hensyn.

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

2.1. Krav til sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:

Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:

- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:

a) Barneskolekapasitet:

Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Blakstad og Arnestad, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepender, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. Ved regulering av færre enn 10 hovedbruksenheter vurderes behov for rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet, i det enkelte planarbeid.

b) Transportkapasitet:

Utbygging av ny næringsbebyggelse over 3000 m², og nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i transportkorridorene langs Slemmestadveien, langs Røykenveien og langs Drammensveien, før nødvendig bussframkommelighet er etablert, eller sikret etablert.

Berørte regionale myndigheter skal samtykke i spørsmålet om nødvendig bussframkommelighet er etablert.

- For Dikemark, samt feltene VA1, VA5, VA6 og VA8 skal det i forbindelse med første reguleringsarbeid som igangsettes for disse feltene, utarbeides en samlet transportutredning for alle feltene. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.
- Det åpnes for etappevis utvikling/utbygging av Dikemark tilpasset transportutredningens konklusjoner for nødvendige kollektiv-, sykkel- og fotgjengertiltak. Imidlertid åpnes det for etablering av 250 boliger i eksisterende bygningsmasse uten tiltak. Videre utbyggingstakt fastsettes gjennom reguleringsplan for Dikemark.
- For feltene A9, A11 og A12 skal det utarbeides en samlet transportutredning. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.

c) Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser, bl.a. for skolekapasitet og transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 4 Rekkefølgekrav.

d) For områder som er avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

e) Innenfor delfelt A9, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

f) Nesbru senterområde (MN12).

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

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

4. Forholdet til gjeldende planer

4.1. Forholdet til eldre kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Kommunedelplan for E18-korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 8.11.2016, med plankart datert 5.10.2016 og tilhørende planbestemmelser datert 5.10.2016, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for Holmen – Slependsen, vedtatt 29.1.2013, med plankart datert 1.11.2012 sist endret 29.1.2013 og tilhørende planbestemmelser datert 4.1.2013, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for ny Røykenvei, datert januar 1998, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus.

4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.

Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989, gjelder i sin helhet.

Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser, gjelder i sin helhet.

Reguleringsplaner som er vedtatt etter 14.11.2014 gjelder i sin helhet.

Kulturminner og kulturmiljø

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse vist på kommunens økonomiske kartverk fra 1950-tallet, skal det ved tiltak sendes inn nødvendig dokumentasjon av eksisterende bebyggelses historie.

Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen. Endelig bevaringsverdi fastsettes ved regulering.

5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

I område B08 skal viktige kulturminneverdier ivaretas, herunder særlig tun med hage, våningshus og sidebygning, samt låve.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø: Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivarettatt.

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3.

I område A9, A11, A12, HE16, HO2, BO8 og J9 skal prioriterte arter, viktige naturtyper, biologisk mangfold og særlige landskapstrekk sikres. Nødvendige hensynssoner skal være avklart med fylkesmannen før reguleringsplan kan fremmes for kommunal behandling.

6.2. Registreringer ved planarbeid

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

7.1. Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)¹

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet dokumenteres.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

7.2. Forbudsgrense mot vassdrag (pbl. § 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 5)¹

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jf. punkt 7.1, gjelder følgende forbudsgrense mot bekk/vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områdene og i grønnstruktur-områdene
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområdene.

Avstander måles horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon gjelder i disse områdene.

Langs vassdragene skal det opprettholdes en vegetasjonssone på minst 10 meter, målt horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Områder som i reguleringsplan er vist med særskilt angitt grense for inngrep langs vann og vassdrag, omfattes ikke av den generelle forbudsgrense angitt over.

Retningslinje:

Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

Avgrensningen av strandsonen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonегrense, gjelder grensen i reguleringsplanen.

Strandsonen omfatter arealer både på land og i sjø/vann, jf. definisjon gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen».

I strandsonen er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen og som i tillegg har bestemmelser om bygge og anleggstiltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet.

8.2. Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)¹

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger, tillates det én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje. Fastbrygger skal bygges som pelebrygge eller utkraget brygge. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt. Fastbrygger som oppføres langsetter 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. Utriggere tillates ikke.

Retningslinje:

Se vedlegg 1, Rammer for brygge

9. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

10. Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraséer, jfr. arealplanen, skal nødvendig areal til bussfremkommelighet/kollektivfelt sikres.

11. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Parkeringsnormen for Asker, jf. Kapittel 3 - Parkeringsnorm, skal legges til grunn for all arealplanlegging.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Asker for nye tiltak. Der parkeringskrav i reguleringsplan avviker vesentlig fra parkeringsnorm i kommuneplan (Kapittel – Parkeringsnorm), skal det gjøres en vurdering av behov for omregulering for bedre samsvar med parkeringsnormen i kommuneplan.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- parkeringsplasser (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal for boligene de skal betjene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere en 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.

For næringsområder kreves minimum 50 % garasjering.

50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Handel og næringsområder

12. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Asker sentrum / lokalsentre/ nærsentre, jf vedlegg 3 – *Sentrenes innhold og funksjon*.

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og Holmen.

Utenfor sentrene (Asker sentrum / lokalsentre/nærsentre) tillates forretninger med plasskrevende varer innenfor angitte områder i kommunedelplan for Holmen – Slependsen, vedtatt 29.1.2013, innenfor næringsområde Drengsrudbekken, jf. reguleringsplan for Drengsrudbekken, vedtatt 28.9.2010, samt innenfor gbnr. 67/16, Svinningen gartneri i Vollen.

Størrelse på de samlede handelsarealene skal fastsettes ved regulering, tilpasset tettstedets størrelse, funksjon og handelsomfang.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

13. Dokumentasjonskrav for samfunnssikkerhet (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Utbygging i områder som kan påvirke samfunnssikkerheten, jf. hensynssoner i kommuneplanen del 2 - Arealplankart samt temakart opplistet nedenfor, kan tillates. Det forutsettes at det foreligger nødvendig dokumentasjon for eventuelle sikkerhetstiltak. Det vises til følgende kart:

- Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo
- Aktsomhetskart kvikkleire og ras
- Støy
- Hensynssone – faresone for høyspenningsanlegg i kommuneplanen del 2 - Arealplankart

Dokumentasjonen skal vise at hensynet til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikkerhetstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

14. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

14.1. Krav til lokal overvannshåndtering¹ (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Håndtering av overvann skal løses lokalt. Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune 17.12.2014 legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.

14.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette 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.

- Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Asker kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

14.3. Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det tillates ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

14.4. **Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)¹**

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

Retningslinje:

2. Se vedlegg 1, Energi

14.5. **Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)**

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

- a) Mot Slepndveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
- b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
- c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
- d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

14.6. **Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)**

Regulerte, offentlige (kommunale) veier skal bygges i henhold til kommunens retningslinjer for veibygging, rev. 2 november 2011, og Veibelysningsnorm for Asker kommune, datert oktober 2013.

14.7. **Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)**

I områder avsatt til utbyggingsformål, tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet.

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.

14.8. **Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)**

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, skal dokumenteres. Dette gjelder som berører hensynssonen for høyspenningsanlegg jf. kommuneplanen del 2 - Arealplankart, som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

15. **Støy og luftforurensning**

15.1. **Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)**

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-

1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

15.2. **Etablering av boenhet i nåværende boligområder**

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone (støy < 55 dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning.

I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

15.3. **Krav til støyfaglig utredning**

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen (T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Asker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

15.4. **Rød støysone**

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon¹ tillates ikke etablert i rød sone (støy > 65 dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy (for rom med støyfølsom bruk¹) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30 dB.

Retningslinje:

1. Se vedlegg 3, definisjoner.

15.5. **Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)**

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder (stiplet, brun linje), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår: Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.

All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.

Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade).

15.6. **Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)**

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Estetikk og utforming

16. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

16.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal;

- utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
- ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.
- fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

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.

16.2. Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

17. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan, skal gjerde ikke være høyere enn 1,2 m. Gjerde utformes med åpent rekkverk og må ikke komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.

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

Bestemmelsen og retningslinjer for skilt og reklame innretninger gjelder slik det framkommer av Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune, datert 09.05.2014.

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10)

Boligområder – generelt

19. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

- a) Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. For øvrig gjelder punkt b).
- b) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal per boenhet i sentrale vekstområder, nærsentre og lokalsentre jfr. temakart for areal og transport. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.
- c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:
- Minimum 200 m² for enebolig
 - Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
 - Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig
- Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.
- d) Ved planlegging av nye boligområder for konsentrert småhus-/blokkbebyggelse skal privat uteoppholdsareal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.

Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

Nåværende boligområder

20. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene for nåværende boligområder er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer.

20.1. **Generelt (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)**

Hensikten med boligkartet er å definere og visualisere hvor de ulike bestemmelsene for kategori A-C gjelder.

Det vises til eget plankart som viser avgrensning av boligområder med utfyllende bestemmelser (heretter benevnt boligkartet), vedtatt som del av kommuneplan 2014-2026, for avgrensning av områder angitt som kategori A, B eller C, områder med skravurer, samt markering av 100-metersbeltet langs sjøen. Innenfor områder angitt som kategori A, B eller C tillates kun småhusbebyggelse jf. definisjon i vedlegg 3.

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

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,
- Småhus,
- Boenhet,
- Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
- Frittliggende bebyggelse,
- Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
- Kjedehus,
- Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder,

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

20.3. **Sekundær boenhet**

Det tillates sekundær boenhet¹ kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan. Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt. Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m² BRA.

Retningslinje:

1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

20.4. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbinge i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinge kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010), punkt 3.4, overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles adkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for friskt.

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

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

20.6. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garaseløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Hvor det i reguleringsplan fremgår at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA utover tillatt bebygd areal, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk.

I det tilfellet garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

20.7. **Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11-9, nr. 5, 6 og 7)1**

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses bebyggelsesmessig som ferdig utbygget.

A. Boenheter

Område uten skravur:

I områder som er regulert til frittliggende boliger. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter², tillates frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og én integrert sekundær boenhet.³

For boligområdet Askerveien/Asker terrasse:

kan det åpnes for tomannsboliger og en utvidet utnyttelse i forhold til reguleringsplan, under forutsetning av at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter, bl.a. ved at byggehøyder, skala og arkitektonisk uttrykk ikke bryter vesentlig med eksisterende nabobebyggelse fra 1920- og 1930- tallet.

Område med skravur:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates kun frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet per fradelt tomt.

B. Utnyttelse:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige % BYA = 15% 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 skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen - kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder punkt 12 / kapittel 3 parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

Retningslinje:

1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

20.8. Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)¹

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplerings på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse vedtatt/stadfestet før 1.1.2005 – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter². Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet³ eller én tomannsbolig.

Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

B. Utnyttelse:

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For områder på Nesøya som er vist med gul farge og skravur på boligkartet, skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 %.

Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 / parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

En renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
55i Skustadgata – 18.11.2003

C. Høyder:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Innenfor reguleringsplaner som har bestemmelser som tillater hus med; «høist 2 etasjer», «inntil 2 etasjer», «inntil 2 fulle etasjer», «ikke over 2 etasjer», «2 etasjes hus», «2 etasjes bebyggelse», eller «maks. 2 etasjer», tillates det på tomter der

eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) gesimshøyde inntil 6,5 meter beregnet i henhold til TEK. Mønehøyde skal være maksimum 8,5 meter i henhold til TEK.

Regulert etasjebegrensing oppheves.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. høyde:

180F	Del av Engelsrud v/Svinesjøen – 6.9.1995
18J	Dæli nord – 6.9.2000
12F	Askerbrubakken – 19.9.2001
165G	Vollenveien 33-41 – 13.11.2002
160A	Øvre Elnes vei – 23.9.2003
27J	Kjonebråten – 23.9.2003

D. Garasje

For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:

Regulert takform og takvinkel oppheves.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:

Antall garasjeplasser og parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /kapittel 3 – Parkeringsnorm og dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

**20.9. Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen
(pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)¹**

Hensikten med bestemmelsen er å utfylle gjeldende reguleringsplan. Samtidig skal bestemmelsen ikke legge opp til en høyere utnyttning enn hva gjeldende reguleringsplan gjør. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i området.

I boligområder vist med oransje farge på boligkartet som er regulert til frittliggende bebyggelse – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter², tillates disse områdene bebygget med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt én integrert eller frittliggende sekundær boenhet³. Sekundær boenhet tillates kun på eiendommer over 1200m².

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnr.

B. Utnyttelse

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal uansett ikke overstige 200 m².

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen i Kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

En renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyde:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

D. Garasje

Frittliggende garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For frittliggende garasjer tillates gesims på inntil 3,0 meter, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra ferdig planert terreng.

E. Tak:

Regulert takform og takvinkel oppheves.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /Kapittel 3 - parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser i den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

21. Massedeponi-områder for oppfylling /lagring av masser (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).

LNF-områder

22. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

22.1. Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom). Eiendommer med slik boligbebyggelse kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 80 m² BRA, og garasje. Areal til utvendige boder og overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, kan komme i tillegg til garasje. Grad av utnytting skal ikke overstige % -BYA = 15 %, men skal uansett ikke overstige 200 m² BYA + eventuelt eksisterende uthus.

Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal heller ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde.

Garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For garasjer skal gesimshøyden på portsiden ikke overstige 2,8 m målt fra ferdig planert terreng. Det tillates ikke gesims på høyere nivå enn dette langs andre deler av fasaden. Garasjen skal for øvrig plasseres og utformes slik at den er best mulig tilpasset eksisterende terreng, og slik at garasjen holdes så lav som mulig.

22.2. Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier 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.

22.3. Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensene vist på kommuneplankartet gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009 (markaloven).

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

23. Farled (pbl. § 11-7, nr. 6)

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

Kapittel 3 – Parkeringsnorm

Parkeringsnormen i kommuneplanen skal legges til grunn for alt planarbeid.

Kommuneplanens parkeringsnorm gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte plan.

I reguleringsplaner som definerer konkrete parkeringskrav skal disse vurderes opp mot kommuneplanens parkeringsnorm i forbindelse med byggesøknad.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (Eneboliger/tomannsboliger) Parkerings på egen tomt.	Hovedbruksenhet	2		Min. 2 plasser pr. hovedbruksenhet skal være garasjeplasser.
	Sekundærleilighet	1		Sekundærleilighet (i enebolig) med BRA mindre enn 80 m².
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Kjedet bolig, rekkehus, mv.) Med parkering på egen tomt.	3-roms leilighet og større	2 (hvorav 1 gjesteplass)		Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass. Ved gjesteparkering i fellesanlegg kreves 0,5 P-plass pr leilighet, hvorav 5 % skal reserveres forflytningshemmede.
	1-2-roms leilighet	2 (hvorav 1 gjesteplass)		2 sykkelplasser pr. leilighet.
BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg.	3-roms leilighet og større	1,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal.
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
KOLLEKTIVNÆRE OMRÅDER MED BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg. Boligfelt med inntil 2 km gangavstand til Asker stasjon inngår i denne kategorien.	3-roms leilighet og større	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal.
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet. Kollektivnære områder er definert i Vedlegg 3 - Utdypende forklaringer <i>Kollektivnærhet</i> .
BOLIGER I ASKER SENTRUM, HEGGEDAL, HOLMEN, VOLLEN, NESBRU, DIKEMARK, samt Nedre Drengsrudvann, (felt VA8)	3-roms leilighet og større	1	1,5	Gjelder boliger innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet) i tillegg til felt på Nedre Drengsrudvann
	1-2-roms leilighet	0,5	0,5	Normalt skal min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
SENTRUMSOMRÅDER (Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Nesbru, Vollen, Dikemark)	30 m² BRA		1	Gjelder alle arealformål innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet), med unntak av bolig og kontor. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 100 m². Det skal avsettes plass til parkering for sykkel og moped foran alle hovedinnganger.
KONTOR	90 m² BRA		1	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING FOR PLASSKREVENDE VARER (Jf. fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001)	100 m² BRA	1	1,5	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING UTENOM SENTRUMSOMRÅDER	1 plass pr 30 m² BRA anbefales			Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 50 m² forretningsareal.
INDUSTRI/ LAGER Andre områder	100 m² BRA	1		Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
INSTITUSJONER (sykehjem, omsorgsboliger, bo- og service o.l.)	Senger + ansatte	0,8		For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet Parkeringsbehov for besøkende skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
VIDEREGÅENDE SKOLE	Ansatte (årsverk)		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet.
	Elever		0,3*	Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafiksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og elever. * Parkeringsplasser for moped og MC.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
BARNE- OG UNGDOMSSKOLE	Ansatte (årsverk)		0,6	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikkssikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 50 % av ansatte og elever som tillates å sykle til skolen.
BARNEHAGER/ -PARKER	Barn		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikkssikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av barnehage-anlegget. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og barn. Det skal tilrettelegges for parkering av sykkeltraller under tak.
IDRETTSANLEGG	Tilskuere, seter, samtidige brukere	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet . Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall tilskuere/ansatte/ antall samtidige brukere.
SMÅBÅTHAVNER	Båtplasser, inkl. bøyeplasser.	0,3		Anleggets reelle parkeringsbehov skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall båtplasser.
HOTELL	Gjesterom	0,8		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
BEVERTNINGSSTEDER UTENFOR SENTRUMSOMRÅDER	Sitteplasser	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte + gjester.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
FORSAMLINGSLOKALE, KIRKE	Sitteplasser	0,2		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall sitteplasser.

Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

Høyere utnyttelse kan vurderes i nærhet av senter (jfr. Temakart areal og transport samt Asker kommunes senterstruktur) og jernbanestasjon:

- Innenfor sentrale vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer ved fortetting i eksisterende boligområder. Byggehøyden bør begrenses til 4 etasjer med en tilbaketrukket 5 etasje i boligfelt avsatt for framtidig bebyggelse. Det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- Innenfor de prioriterte vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer, og det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- I nåværende boligområder for øvrig som er sentrumsnære, jfr. kommunens senterstruktur, og/eller kollektivnære, jf. vedlegg 3 - *Kollektivnærhet*, kan kommunen åpne for høyere boligtetthet ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Byggehøyden bør normalt begrenses til 2 etasjer, og parkering bør normalt være i kjeller / under terreng. Det bør legges vekt på tilpasning av bebyggelsen til naboskapet og på gode gangforbindelser til senter/service, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

Kommunen kan tillate bruksendringer av eksisterende bebyggelse på Dikemark, forutsatt at tiltaket ikke innebærer fysiske tiltak. Slik bruksendring og omdisponering skal sendes Akershus fylkeskommune til uttalelse.

Føringer for samlet plan

Dikemark gårdsanlegg kan suppleres med nye anlegg/bebyggelse (f.eks. ridehall) innenfor avmerket område på kommuneplankartet, dersom dette er nødvendig for å sikre bevaring og/eller en helhetlig bruk av gårdsanlegget. Det vises for øvrig til retningslinjene under punkt 22 - Gårdsbebyggelse og gartneriene.

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Asker kommunes planpakke. Planpakken er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Sentrale vekstområder

Sentrale vekstområder er definert i kommuneplanens temakart for areal og transport. Innenfor sentrale vekstområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange), høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg. Det bør legges vekt på gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og hensyn til eksisterende omgivelser.

Ved videre planlegging og regulering bør nye prosjekter og tiltak avklares i en helhetlig sammenheng, basert på en overordnet tettsteds- og byromsstruktur, en overordnet vei- og gatebruksplan en overordnet blå- og grønnstruktur, en overordnet plan for overvann og flom. Det vil normalt være aktuelt å utarbeide reguleringsplaner i form av områdeplaner.

Innenfor sentrale vekstområder stilles det krav om min. 50 m² uteoppholdsareal pr. bolig, eksklusiv privat uteplass, med unntak av selve sentrumskjernen der min. uteoppholdsareal settes til 30 m². Det bør vurderes en restriktiv parkeringsnorm.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker av 2016, bør være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen, ved all byggesaks- og planbehandling. Gjeldende plan omfatter kulturminner frem til ca. 1950 og avløser plan for forvaltning av faste kulturminner av 1994. Se utdypende forklaring om kulturminner i vedlegg 3 utdypende forklaringer – Kulturminne.

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger bør det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger bør opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært

underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Åsrygger, høydedrag, landskaps- og vegetasjonssilhuetter er av stor verdi for Askerlandskapet, og hensynet til disse bør ivaretas ved regulering. Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

Grønne korridorer og grøntdrag i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnede friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan.

Registreringer ved planarbeid

Ved all utbygging og i alt anleggsarbeid bør det sikres mot spredning av fremmede arter. Det kan være aktuelt å kreve utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet.

Hensynssone – båndlagte områder etter naturmangfoldloven/naturvernloven (pbl. § 11-8, bokstav d)

Sonen omfatter områder vernet i medhold av naturvernloven (av 1970), nå inngått i naturmangfoldloven (av 2010). Alle områdene har egne forskrifter

Vassdragssoner og naturmiljø

Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad er følgende:

- mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten.
- utbedringer av nødvendige samfunnsnyttige/ tekniske anlegg.

Strandsonen

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for ivaretagelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles.

Det er spesielt viktig å ta vare på naturmark i strandsonen. I strandsonen oppfattes "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.

Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr.5)

Dersom reguleringsplanen åpner andre målgitte bryggestørrelser kan disse legges til grunn i stedet for kommuneplanens bestemmelse

Før kommunen behandler bryggesøknader, skal søknader som ikke er i samsvar med reguleringsplaner vedtatt etter år 2000, være forelagt overordnet berørt statlig myndighet til uttalelse jf. Plan- og bygningsloven. Ved utbygging av brygger i henhold til reguleringsplaner fra før 2000, kan det bli krevet marinbiologiske- og marinarkeologiske undersøkelser før tillatelse kan gis.

Tillatelse til å etablere brygge gir ingen rett til å mudre. Mudring er i utgangspunktet ikke tillatt, og det er fylkesmannen som behandler slike søknader.

Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Se vedlegg «Småbåthavner og brygger i Asker kommune, datert mai 2014», for nærmere definisjoner av havner og brygger, samt generelle føringer for videreutvikling av småbåthavner.

Transport og parkering

Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Kommuneplankartet synliggjør kollektivtraséer hvor bussens fremkommelighet må sikres i form av kollektivfelt eller annen kollektivprioritering.

Sykkelveier

Ved etablering av nyanlegg langs hovedsykkelveinettet, jf. kommunens vedtatte sykkelstrategi med tilhørende kart for hovedsykkelveinett datert november 2008, skal syklistene og gående separeres (sykkelvei med fortau eller sykkelfelt).

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Innenfor sentrumsområdene bør det oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Ved omregulering av det regulerte parkeringsanlegget på DnB-tomten på Nesøya kan det åpnes for en kombinasjon parkeringshus og andre offentlige formål.

Handel og næringsområder

Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Større konsentrasjon av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk, primært rundt Asker sentrum og i Holmen - Slepdenområdet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Flom, erosjon og stormflo

Temakart Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo angir soner som kan være utsatt for eller medføre fare. Sonene på aktsomhetskartet baserer seg på teoretiske modeller og fanger ikke opp alle områder som kan rammes av flom. Det skal derfor utøves stor aktsomhet både i og utenfor sonene.

I forbindelse med reguleringsarbeid og søknad om tiltak iht. pbl. § 20-1, skal det gjennomføres nærmere kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. ROS-analyser som ivaretar TEK10/17 § 7, skal være utarbeidet av fagkyndige og foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Dersom arealer som kan være utsatt for stormflo skal bebygges, og eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen må inneholde vurderinger av stormflo, og hvilke konsekvenser dette kan gi. TEK10/17 skal legges til grunn for planleggingen og ROS-analysen må foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

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

Overvann genereres fra nedbør og skal benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer og bygde omgivelser, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold.

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen skal etterstrebe ivaretagelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøying, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen.

Ved regulering og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det redegjøres for alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann, og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak. Overvann fra forurensede områder som ikke tilfredsstiller kravene til vannkvalitet, må renses. Kommunen kan kreve at det videre redegjøres for vannforsyning med uttak for brannsløkking, avløpssystem og overvannshåndtering.

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Energiløsningene skal bidra til oppnåelse av målene i Asker kommunes energi- og klimaplan.

Med referanse i målene i kommunens energi- og klimaplan og gjeldende teknisk standard skal behov for termisk og elektrisk energi til stasjonær bruk (all energi bruk uten om transport) kartlegges. Det skal utredes alternative konsepter for kilder og distribusjon for å dekke energibehovet til tiltaket. Det skal gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- potensialet for bruk av solenergi (solfangere og/eller solceller) og hva som skal til for å utnytte potensialet (orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.).
- potensialet for utnyttelse av geoenergi eller energi fra sjøvarme.

Videre skal viktige rammebetingelser utredes. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur, og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

Energiutredningen skal inneholde økonomiske vurdering basert på livsløpskostnader (LCC). Herunder økonomiske betraktninger rundt investering, og drift over levetiden for de ulike alternativene.

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Type oppsamlingsenhet/ renovasjonsløsning	Antall boliger
Småbeholder på hjul	< 20
Nedgravd konteiner	20-300 boliger
Stasjonært avfallssug*	> 300 boliger

*for nye boligprosjekter med mer enn 50 nye boenheter kan kommunen kreve tilknytning til stasjonært avfallssug dersom dette allerede er etablert og har tilstrekkelig kapasitet.

Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

Byggegrensene som er angitt i punkt 14.2 er ment for tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrenser.

Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei, enn i byggeområdene for øvrig.

Byggegrense måles fra senterlinje vei. Langs E18 måles byggegrense fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunens til en hver tid gjeldende vei- og gatenormal bør legges til grunn for arealplanlegging som omfatter regulering av lokale veier (kommunale/offentlige eller private felles boligveier, fortau, gang-/sykkelvei).

Støy og luftforurensning

Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det vises til www.asker.kommune.no for kommunens anvisninger for støyfaglig utredning.

Det vises til punkt 15.5 for avviksområder for støy i definerte sentrumsområder. Temakart Støy viser gul/rød støysone (beregninger utført 2016).

Stille/grønne områder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Grønnstruktur og naturområder, som vist på kommuneplankartet, defineres som stille områder.

Angitte områder med grønnstruktur og naturområder bør bevares som stille og lite støypåvirkete. De grønne områdenes fremtidige kvalitet og brukbarhet, samt natur og kulturverdi skal sikres, dagens støynivå bør ikke økes som følge av nye støykilder, spesielt ikke fra veitrafikkstøy.

Det er et mål at støygrense i kommunedelplanens definerte grønne områder ikke overstiger L_{den} 50 dB. Tillatt støygrenser bør i det enkelte tilfelle vurderes i forhold til områdets kvalitet, bruk og samfunnsnytte.

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det er fare for radon i hele Asker kommune. Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

Tilgjengelighet og universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved planlegging av nye områder er det et mål at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20. Dette gjelder ikke kjøreatkomster. Det er et mål å

legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter. Ved arealplanlegging skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan tilgjengelighet/universell utforming planlegges ivaretatt.

Høyder

Reguleringsplaner hvor det i utgangspunktet tillates 1 etasje, men der det i tillegg er angitt at det kan tillates underetasje «hvor terrenget tillater det» eller «hvor terrenget gjør dette naturlig», forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk.

Gesimshøyden på husets overside skal da ikke overskride høyden for 1 etasje iht. bestemmelsene, mens gesimshøyden på husets nedside kan variere avhengig av terrengfallet. På nedsiden skal imidlertid maks. tillatt gesimshøyde eller høyden for 2 ordinære etasjer ikke overskrides.

Reguleringsplaner hvor det er angitt at det «i hellende terreng» tillates større gesimshøyde på husets nedside, skal forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk. (Høyden på oversiden ligger fast.)

Grøntareal

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon. Hensikten med krav til andel grøntareal er foruten å sikre visuelle og grønne kvaliteter, også å bidra til lokal overvannshåndtering.

Bruk og utforming av uteareal i sentrumsområder (pbl. § 11-9, nr. 5)

For møblering og etablering av uteserveringssteder og andre tiltak knyttet til uteaktiviteter i sentrumsområder, vises til 'Retningslinjer for bruk og utforming av uteareal i Asker kommunes sentrumsområder', datert 12.6.2012.

Boligområder – generelt

Bokvalitet i boligområdene (pbl. § 11-9, nr. 5 og 6)

Kommunens veileder i bokvalitet, fremlagt i bygningsrådet 7.3.2012, kan legges til grunn for utforming av boligområder, herunder lek- og uteoppholdsarealer. Veilederen er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Retningslinjer til punkt 19 a):

Arealene som avsettes til felles uteoppholdsarealer må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen bør ha en hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter.

Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy (jf. krav i pkt. 19 og i punkt 15) og direkte innsyn. Slik privat uteplass medregnes ikke i fellesarealet, men kommer i tillegg.

Retningslinje til punkt 19 a) og c):

Oversikt over krav til innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer er i vedlegg 3, -
Oversikt over krav til innhold /funksjon i leke- og uteoppholdsarealer.

Nåværende boligområder

Nåværende boligområder

Generelt

Hensikten med retningslinjen er å gi differensierte og stedstilpassede rammer for fortetting.

Fortetting utover gjeldende plan i områder regulert til frittliggende bebyggelse, unntatt kat. A og C

I områder regulert til frittliggende bebyggelse (unntatt kat. A og C) kan kommunen etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan, under følgende forutsetninger:

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.
- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes oppretthold, jf. punkt 1.2.
- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings-/bebyggelsesplan.
- Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
 - ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,
 - i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,
 - i områder belastet med forurensning,
 - i områder som stenger for kaldluftdrenering,
 - i fareområder,
 - i områder som er del av viktig grønnstruktur,
 - i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,
 - i områder med viktig biologisk mangfold, eller
 - der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert (200 m fra jernbaneknutepunkt eller i umiddelbar nærhet til sentrumsformål og nærsentre).
 - i Arnestad skolekrets utover gjeldende regulering eller som følge av ny regulering før skolekapasiteten er tilfredsstillende.
 - Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
- Ved fortetting utover gjeldende plan bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

Rammer:

- Ved fradeling av eneboligtomt bør tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur, og tomten bør ha et nettoareal på minimum 700 m². Tomten bør ikke være brattere enn at alminnelig

boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Normalt bør tomt ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terreng- og landskapstilpasning bør vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter.

Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

- Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. Sekundærleilighet tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig bør tomten ha et nettoareal på minimum 1200 m². For å kunne tillate tomannsbolig bør det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstilt på en god og helhetlig måte.

Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligområder med spesielle kvaliteter er vist på boligkartet med rosa farge og omfatter:

- Bebyggelsesmessig enhetlige områder.
- Områder med bevaringsverdi.
- Områder med spesielle kvaliteter som ønskes ivaretatt.
- Feltutbygde områder med småhusbebyggelse.
- Områder med blokkbebyggelse.

Innen disse boligområdene åpnes det ikke for fortetting ut over gjeldende plan. Dette er i hovedsak begrunnet med behov for å ivareta områdenes karakter (kulturhistoriske verdier, arkitektur, bebyggelsesstruktur, m.m.). Hovedtyngden av disse boligområdene er for øvrig ferdig utbygd, og er av den grunn heller ikke aktuelle for fortetting.

For å sikre bevaring av områdenes karakter i feltutbygde områder, kan kommunen kreve at det utarbeides retningslinjer for mindre tiltak i feltet, når tiltakene ikke er i tråd med gjeldende plan.

Parkeringsnormens krav om to garasjeplasser, jf. punkt 12 / Kapittel 3 – Parkeringsnorm, kan fravikes der det ut fra tilpasnings- og bevaringshensyn vil gi en bedre løsning med enkeltgarasje.

Høyder / tak:

Ved nye tiltak og ny bebyggelse bør gesimshøyde og takform tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor det område det naturlig hører til.

Områder med skravur:

I områder med boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse, og i feltutbygde områder med eneboliger og/eller tomannsboliger, bør antall boenheter være slik det var da området ble utbygd.

Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligområder med utfyllende bestemmelser er vist på boligkartet med gul farge. Disse områdene omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005, samt enkelte mindre områder/arealer i nyere planer, men der gjeldende reguleringsbestemmelser er stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Disse boligområdene omfatter boligeiendommer som *kan* ha rom for fortetting. Områdene rommer også ferdig utbygde eiendommer/områder, herunder mindre feltutbygde områder.

Frittliggende sekundærbolig må tilfredsstille generelle krav til sekundærleilighet og plasseringen bør ikke stride med bebyggelsesstrukturen i området.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen med utfyllende bestemmelser

Områder vist med oransje farge på boligkartet omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Andre arealformål område for fritidsbebyggelse på Brønnøya (pbl. § 11-7, nr. 1)

Det er vedtatt følgende ordlyd for Brønnøya:

"Område for nåværende godkjente fritids- og helårsboliger, samt nye slike etter vilkår og kriterier som bestemmes av bygningsrådet/kommunestyret."

Bygningsrådet har som en oppfølging av dette, vedtatt kriterier for behandling av søknader om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.

Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)

Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak for å fremme friluftslivet, lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske hensyn blir ivarettatt.

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsbestemmelser for områdene, gjelder følgende:

- Eventuelle tiltak bør underordne seg landskapet og områdets naturverdier.
- Ved terrengarbeider og planting innenfor grønnstrukturområder der naturpreget bør opprettholdes, bør det fortrinnsvis benyttes stedlige løsmasser og det legges til rette for naturlig etablering av vegetasjon. Ved evt. nyplanting benyttes stedegne arter.

- Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller biologisk mangfold bør bevares.

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og 2)

Gårdsbebyggelse og gartneriene

Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Asker.

Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseieendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap)
3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.
4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstillende kriteriene nevnt over, kan det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes.

Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av kommunen.

Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det bør utvises en streng dispensasjonspraksis i disse LNF-områdene.

For aktive gartneribedrifter som ønsker å utvide gartnerivirksomheten på egen eiendom, vil dispensasjoner for å bygge på dyrket mark kunne praktiseres noe lempeligere.

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny- og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Det kan vurderes dispensasjon fra fritidsbolig til helårsbolig, i vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:

1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Det er etablert tilfredsstillende atkomst, vann og avløp i samsvar med pbl. kap. 27.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støutsatt, ligger utenfor markagrensen, naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.

Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Askers del av marka består av Vestmarka, Kjekstadmarka og Vardåsmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med egne markagrenser. Formålet med markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett.

Bygge- og anleggstiltak er forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom.

Forbudet i første ledd omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-3 annet ledd eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, krever tillatelse av departementet.

Kommunale planer kan åpne for følgende tiltak i Marka: tiltak i landbruk, herunder bygninger og terrenginngrep, stier og løyper, idrettsanlegg som kan anpasses lovens formål og offentlige infrastrukturanlegg.

Departementet er øverste forvaltningsmyndighet etter markaloven. Departementet kan legge nærmere angitte oppgaver etter denne lov til den enkelte fylkesmann, fylkeskommune, kommune eller Direktoratet for naturforvaltning.

Kommunen kan gi tillatelser til tiltak som er i samsvar med planer godkjent etter 1.9.2009.

Dispensasjonssøknader skal alltid oversendes fylkesmannen.

Innenfor Marka er det avsatt to områder til idrettsformål. Det er reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, vedtatt av kommunestyret 22.6.1989 og det andre er Solli skianlegg, hvor departementet har gitt tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid 18.4.2012.

Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler

pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak (som inntas som en del av kommuneplanen og erstatter tidligere vedtak fra forrige rullering av kommuneplanen):

Bakgrunn

Arealplanlegging og arealdisponering i Asker kommune er nedfelt i kommuneplan og reguleringsplan (område- eller detaljregulering). Grunneier/utbyggers arealdisponering må skje i henhold til disse planene. I visse tilfeller vil det være behov for å inngå utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte et eller flere tiltak i en plan skal gjennomføres og bekostes. I tillegg kan det være behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Dette vedtaket skal gi grunneier/utbygger oversikt over når utbyggingsavtaler kan måtte påregnes og hvilket innhold kommunen har forventninger om.

Teknisk og grønn infrastruktur

I utgangspunktet må utbygger selv opparbeide og bekoste nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som er hjemlet i plan- og bygningsloven (jf kap 12 og 18) eller i den aktuelle arealplan. Det vil i enkelte tilfeller være hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer teknisk og grønn infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltakene. Teknisk infrastruktur innbefatter alle tekniske tiltak og anlegg som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven eller i arealplan. Som eksempler på slike tiltak/anlegg nevnes vei (inkl. gang- og sykkelveier), kryss/rundkjøringer, anlegg for vannforsyning og avløp, pumpestasjoner, havn, parkeringsplasser og anlegg for avfallssug inkl. avfallsterminal. Avtalen kan også regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for de ulike tiltakene. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, i tillegg til eierskap, drift og vedlikehold av disse.

Bygningsmessig utforming

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, bl a krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Utbyggingsavtaler om bygningsmessig utforming kan også innebære en tilrettelegging for ulike former for bofellesskap og fellesareal-/funksjoner. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 20 eller flere boenheter.

Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg

Som et mulig virkemiddel for å ivareta boligpolitiske hensyn, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om organisatoriske forhold for bygg, for eksempel krav til minimums eller maksimumsalder for eiere/beboere og, krav om andel enheter til utleie.

Det kan også inngås avtaler om kulturtiltak og andre tiltak som sikrer et godt bomiljø for ulike beboergrupper i området eller som ivaretar behovet for gode møteplasser for allmennheten.

Som et mulig virkemiddel for å ivareta miljø- og transporthensyn og for å redusere behovet for parkeringsdekning, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om felles bilpoolordning og sykkelutleie.

Kommunal forkjøpsrett

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Forskuttering

Det kan inngås utbyggingsavtale angående forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Overdragelse av grunn til offentlige formål

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

Merverdiavgift

Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensyntatt de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

Geografisk avgrensning

Vedtaket gjelder for hele Asker kommune.

Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

Utdypende forklaringer

Asker kommunes senterstruktur

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre

Asker kommunes senterstruktur er definert i kommuneplanen, del 1, kapittel 7 *Tettsteder og knutepunkter*. Kommunens 22 definerte sentre (Asker sentrum/kommunesenter, 4 lokalsentre og 17 nærsentre) forutsettes å dekke det lokale service- og tjenestetilbudet, de skal framstå som lokale møteplasser, og de ligger knyttet til det kollektive transporttilbudet (tog, buss eller båt).

Sentrenes innhold og funksjon

De fem tettstedene våre, Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, er definert som henholdsvis kommunesenter og lokalsentre, og forutsettes utviklet slik at de kan betjene større deler av kommunen. Kommunesenteret og lokalsentrene er vist med sentrumsformål på kommuneplankartet, et blandet formål som åpner for bl.a. handel, servering, kontor og bolig. Kommunesenteret og lokalsentrene er avgrenset som sentrumsområder (stiplet, brun linje). Innenfor de definerte sentrumsområdene skal det legges vekt på urbane kvaliteter og gatearkitektur, utadvendte fasader i 1. etasje. Innenfor sentrumsområdene stilles det særlige krav til uteoppholdsareal og parkering.

De 17 definerte nærsentrene er vist med brun sirkel på kommuneplankartet. Også her kan det være aktuelt med blandede arealformål. Dette fastsettes ved regulering.

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre er viktige lokale møteplasser. Det bør i alle sentre legges til rette for at lokalbefolkningen kan møtes på en godt tilrettelagt, utvendig oppholdsplass, i tilknytning til dagligvareforretning, kafe eller lignende. Ved lokalisering av møteplass bør det legges vekt på klima, støy og omgivelser. Møteplassene knyttes til det lokale fotgjengernettsverk og bør være allment tilgjengelige.

Tilgjengelighet til kollektivtilbud bør sikres for alle trafikantergrupper; gående, syklende, buss og bil. Omfang må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Kollektivnærhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting) til kollektivtilbud:

- 1000 meter til Asker stasjon,
- 800 meter til øvrige stasjoner,
- 400 meter til busstopp med tilbud om minimum 6 avganger pr time i rush.

Nærmere vurdering i forhold til topografi og barrierer må gjøres i hvert enkelt tilfelle, hvilket tilsier evt. reduserte gangavstander.

Med begrepet «i kort gangavstand» menes inntil 200 m gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting, og minst mulig stigning).

Fortetting

Ved fortetting er det et mål at nye bygninger, eller andre tiltak, gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, er utformet i samspill med eksisterende bygninger i nabolaget. Terrenget og nærområdets bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse, til-/påbygg og ved fradeling av tomter.

For de ulike boligområdenes karakter og kvaliteter vises det til rapporten "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

I nåværende boligområder som ikke er kollektivnære, jfr. pkt - *Kollektivnærhet*, kan kommunen også åpne for høyere boligtetthet, dersom hensikten er:

- å sikre et mer variert boligtilbud,
- å sikre boliger i et lavt prisnivå,
- å sikre kulturminner.

Slik fortetting må være i samsvar med kommunens boligpolitikk, og skal videre være basert på reguleringsplan, og et kommunalt vedtak om at planarbeid kan igangsettes, jf § 2.1 – plankrav.

Oversikt over innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer:

Lekeplass ved inngang

bør være synlig fra den enkelte leilighet og bør ha apparatlek, som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplass med bord og benker.

Nærlekeplass

bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant/benk for skatebord, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker.

Strøkslekeplass

bør ha fotballbane, sykkeløype, skiløype, akebakke, klatrevegg, sitteplasser med bord og benker og kanskje et skatebordlandskap. Den bør inngå som en del av grønnstrukturen. Der det er naturlig kan den også dekke funksjonen som nærlekeplass. Strøkslekeplassen kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.

Kulturminne:

I Kulturminneloven av 1978 er kulturminner definert som 'alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Definisjonen av kulturminner tar ikke hensyn til alder, vernestatus, utstrekning eller forfatning'.

Ved vurdering om et tiltak kan få konsekvenser for kulturminner med bevaringsverdi vurderes tiltaket opp mot: Sefrak-registreringer, kommunens historiske kart fra 1950 tallet, plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker 2016, temakart for kulturminner og kulturmiljø 28.08.2013 og rapport "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

Dokumentasjon av bygningens historie kan omfatte foto, tegning, bygningshistorie og byggeår, og vil bli registrert i kommunens kulturminnebase.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Reglene om kulturminner og kulturmiljøer gjelder så langt de passer også for botaniske, zoologiske eller geologiske forekomster som det knytter seg kulturhistoriske verdier til. Ved vurdering av verneverdier kan det i tillegg legges vekt på viktige naturverdier knyttet til kulturminnene.

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Slike søknader sendes normalt av kommunen til kulturminnemyndigheten.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper er fastlagt med egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven. Disse er ikke særskilt vist på kommuneplankartet, men registrerte forekomster ligger i en viss utstrekning innenfor hensynssone naturmiljø / blå-grønn struktur / vassdragssoner.

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper skal hensyntas ved all arealplanlegging og byggesaksbehandling, og vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- **Frittliggende bebyggelse:**

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- **Åpen bebyggelse:**
Se frittliggende småhusbebyggelse.
- **Enebolig:**
Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.
- **Enebolig med integrert sekundær boenhet:**
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).
- **Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:**
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
- **Våningshus:**
Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.
- **Tomannsbolig:**
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- **Kjedehus:**
Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.
- **Terrassert bebyggelse:**
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- **Tre-/firemannsbolig:**
Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)
- **Lavblokk**
Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer *utenfor fasade* enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til *innendørs* støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.



Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 38/275/0/3
Adresse: Grensefaret 4B
Dato: 30.08.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

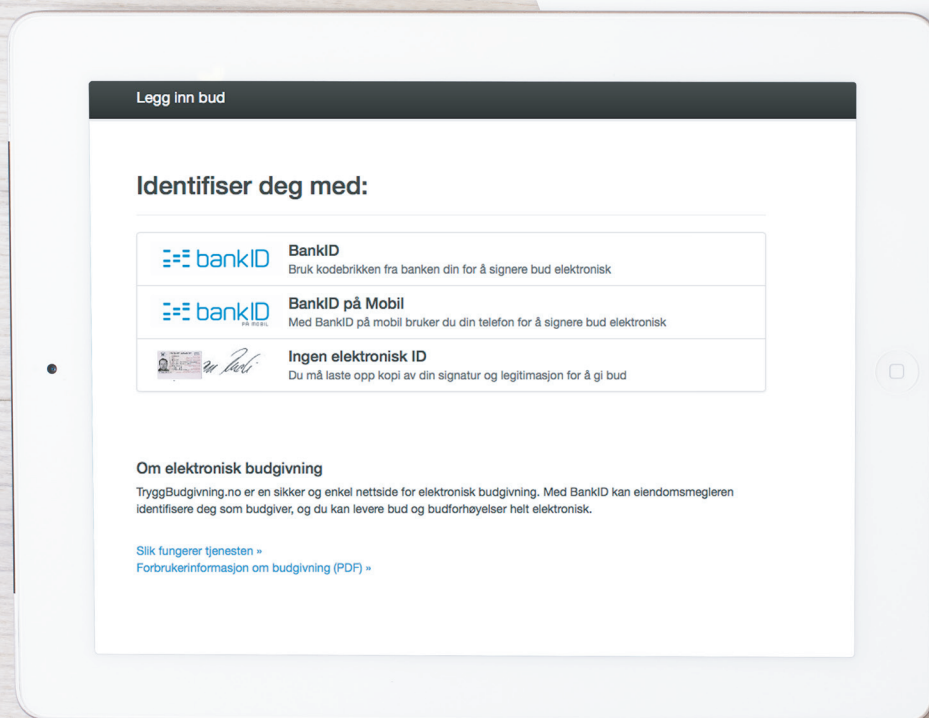
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3227103/qveeldgmco>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdierestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no