

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Blakstad Bryggevei 6
1392 VETTRE
Gnr./Bnr.: 61/22
Asker kommune

Rapportdato: 25.09.2026
Befaringsdato: 14.09.2026
Referansenummer: 15085753

Areal

Hytte
Bruksareal: 88 m² (BRA-i: 88 m²)
Anneks
Bruksareal: 31 m² (BRA-i: 31 m²)

Totalt bruksareal: 119 m² (BRA-i: 119 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Stian Christensen
91170791

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.09.2026
Referansenummer	15085753
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0492
Hjemmelshaver/selger	Europe Se Scor
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	25.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Blakstad Bryggevei 6
Postnummer/sted	1392 VETTRE
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	61/22
Tomt	Eiet tomt: 943 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	1947	Ukjent	Ukjent
Anneks	1947		

Tomtebeskrivelse
Fritidsbolig med anneks beliggende i Asker kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet brygge, grus, steinheller, støpte trapper, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Fritidsbolig oppført i 1947. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdører og vinduer med karmer av plast. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Anneks oppført med ringmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdører og vinduer med karmer av tre og plast. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
Hytte:
1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og soverom. Adkomst til balkong fra spisestue.
Underetasje: Stue, bad (ikke godkjent), boder og krypkjeller.

Anneks:
1.etasje: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Hytte bad 1.etasje		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Hytte bad underetasje (ikke godkjent)		Fallforhold rundt sluk	11	
		Lekkasjesikkerhet	11	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Anneks		Overflater vegger	12	
		Lekkasjesikkerhet	12	
		Ventilasjon	12	
		Sanitærutstyr og innredning	12	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	12	
Kjøkken - Anneks		Vannrør	13	
		Ventilator	13	
Kjøkken - Hytte		Overflate gulv	13	
Tekniske anlegg - Hytte		Fordelerskap og fordelerstammer	13	
Tekniske anlegg - Anneks		Innvendig stakeluke	14	
		Varmtvannsbereder	14	
Andre rom - Anneks		Overflate gulv	14	
Andre rom - Hytte		Overflate gulv	14	
Rom under terreng - Hytte underetasje		Overflate vegg	15	
		Overflate himling	15	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	15	
		Underetasje	16	
Skadedyr og fuktkrevende insekter - Hytte		Maur	16	
Yttervegger inkl. fasader - Hytte		Overflatebehandling	16	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	
Yttervegger inkl. fasader - Anneks		Overflatebehandling	17	
Yttertak - Anneks		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	17	
Yttertak - Hytte		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	18	
Balkonger - Hytte		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	18	
		Membraner og vanntett sjikt	18	Kr 10 000 - 50 000
Utvendig trapp - Hytte		Utvendig trapp	18	
Grunnmur, fundament - Hytte		Grunnmur og fundament	19	
Drenering - Hytte		Terrengfall fra grunnmur	19	
		Fuktsikring av grunnmur	19	
		Bortledning av takvann	19	

Drenering - Anneks		Terrengfall fra grunnmur	20	
		Fuktsikring av grunnmur	20	
Forstøtningsmur - Hytte		Tilstand	20	Kr 10 000 - 50 000
Forstøtningsmur		Tilstand	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Hytte	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	70			70	16
	Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad og soverom				Balkong
Underetasje	18			18	
	Stue				
SUM	88			88	16
	Total bruksareal: 88 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	31			31	
	Entré, stue/kjøkken, bad og soverom				
SUM	31			31	
	Total bruksareal: 31 m²				

Kommentar til arealmålingen

Bad i kjeller har en takhøyde under 1,90 meter og er ikke måleverdig, rommet var opprinnelig bod, det er ikke godkjent innredet som bad og heller ikke godkjent for varig opphold.

Takhøyder i hytte er på tilfeldige steder målt til: 1,65 - 1,88 meter i underetasje. 2,15 - 3,30 meter i 1.etasje.

Takhøyder i anneks er på tilfeldige steder målt til: 2,20 - 2,88 meter.

Kjelleretasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 38 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 18 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 20 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Ikke fremlagt.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Hytte bad 1.etasje

Baderom fra (ukjent årstall) . Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servant med armatur. Speilskap med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (via eksisterende hull i vegg på soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 14,3 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå men det er registrert mye svertesopp på vegg mot bad. Eksakt årsak er ukjent, men utettheter i rommets vanntette sjikt vurderes som en sannsynlig årsak. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Det er ikke kjent om følgeskader i tilliggende konstruksjoner har oppstått. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.
TG 3	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Tettesjiktet tilslutning til sluk er uoversiktlig og bærer preg av ikke faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Våtrom - Hytte bad underetasje (ikke godkjent)

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv. Vegger med fliser og murpuss. Himling med murpuss. Vegghengt servant med armatur. Vegghengt dusjarmatur Gulvstående toalett. Vannrør av forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Luftespalte for overstrømning under dør. Stråleovn på vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Overflater vegger	Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av tettesjikt/membran. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Anneks

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være fra 2009 (basert på datomerking i sluk). Flislagt gulv. Malt panelplater på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 60,4 prosent, ved 16,5 celsius med duggpunkt på 8,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert bruk av materialer i våtsonen som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for .



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad anneks

Kjøkken - Anneks

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilator	Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator.

Kjøkken - Hytte

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Frittstående kjøleskap med fryser og vinkjøler. Integrerte stekeovner, oppvaskmaskin og platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Overflate gulv	Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

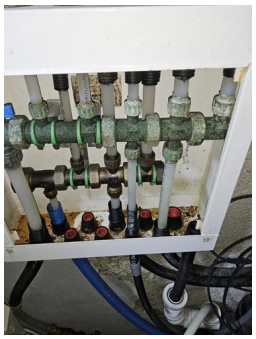
Tekniske anlegg - Hytte

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på . Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert . Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert . Varmtvannsbereder på 194L (fra 2018) plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik). I fordelerskapet observeres korrosjon på endeplugger til rør-i-rør systemets fordelere. Konsekvens er at korrosjon kan svekke materialet, over tid. Eksakt årsak er ikke kjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap

Tekniske anlegg - Anneks

Vannrør av forkrommede rør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i kasse på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2006) plassert på bad.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TG 2 Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Varmtvannsbereder

På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - Anneks

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Vegger med panelplater. Himlinger av malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale har enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Andre rom - Hytte

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Vegger og himlinger av malte flater. Downlights i spisestue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflate gulv

Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Det observeres sprekk i gulvflis ved entré. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Overflate gulv - Sprekk flis entré

Rom under terreng - Hytte underetasje

Underetasjen er innredet. Det er ikke kjent når etasjen ble innredet. Gulvflater belagt med fliser. Deler av etasjen har synlig støpt gulv. Veggflater med murpuss. Himlinger med murpuss og panel. Flislagte vegg i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflate vegg

Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater og løs murpuss. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

TG 3 Overflate himling

Himlingsflatene har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Foreslått tiltak er utbedring. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for innvendige arbeider/utbedringer av fuktskader og medfølgende arbeider.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Overflate vegg - Sprekker i murpuss underetasjen



Overflate himling - Fuktmerker og løsnet murpuss

Innvendige trapper - Hytte

Innvendig spiraltrapp av metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS Rekkverk og håndløper

Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Trappen vurderes som bratt og smal, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Anneks

TG 2 1. Etasje

På stue/kjøkken og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Hytte. Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
TG 2	Underetasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Hytte

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Overliggende etasjeskillere av betong. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Inspeksjonsmulighet - Synlige konstruksjoner - Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn - Ventilasjon - Skadedyr - Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Skadedyr og fuktkrevende insekter - Hytte

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Maur	Det observeres spor etter maur på bad 1.etasje. Det er ikke fastslått hvilken type maur (art) som er observert, og noe som kan ha betydning for type skade og risiko. Eksakt årsak til hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent, men det anses som sannsynlig å henge sammen med observerte fuktskader i det aktuelle området. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt eller om maurene er borte. Konsekvens er at under gunstige forhold kan maur gjøre skade på bygningsmaterialer, som for eksempel treverk og isolasjonsmaterialer, ved å lage ganger og svekke materialene. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om forekomsten er aktiv, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak.

Yttervegger inkl. fasader - Hytte

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	
TG 2	Overflatebehandling	Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader - Anneks

Bygget har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring

TG 2	Overflatebehandling	Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om deler av ytterkledningen (bakvegg) har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Vinduer og ytterdører - Anneks

Dører og vinduer med karmer av plast (fra 2012).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Vinduer og ytterdører - Hytte

Entrédør (fra 2015) med glassfelt. Balkongdører og vinduer med karmer av plast (fra 2012).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak - Anneks

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.)

TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TG 2	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Yttertak - Hytte

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein (fra ukjent årstall). Undertak (fra ukjent årstall) av duk. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak

TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TG 2	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Balkonger - Hytte

Utgang fra spisestue til balkong på 16 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,78 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Det observeres riss i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blandt annet at flisen kan løsne. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TG 3	Membraner og vanntett sjikt	Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det er gjort observasjoner som tyder på pågående lekkasjer og funksjonssvikt i tettesjiktet. Det observeres fuktmerker og avskalling av murpuss i underetasje. Konsekvens er at utettheter i vanntette sjikt gir høy risiko for følgeskader, som ofte kun kan avdekkes ved destruktive inngrep som ikke er utført på befaringsdagen. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Ytterligere kostnader kan ikke utelukkes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp - Hytte

Utvendig trapp i betong.

TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Utvendig trapp - Anneks

Utvendig trapp i tre til inngangsparti.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendig trapp

HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Trappen/inngangsparti mangler rekkverk, noe som medfører fallfare.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament - Hytte

Boligen har grunnmur i betong.

TG 2 Grunnmur og fundament Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Grunnmur, fundament - Anneks

Ringmur av betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Drenering - Hytte

Dreneringen er fra ukjent årstall. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Svakt skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder

TG 2 Terrengfall fra grunnmur Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Fuktsikring av grunnmur Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Bortledning av takvann Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Drenering - Anneks

Dreneringen er fra ukjent årstall. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Bortledning av takvann

TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmur - Hytte

Forstøtningsmurer av betong ved inngangspartiet.

TG 3	Tilstand	Skjevheter/deformasjoner og tegn til utglidning observeres på forstøtningsmur. Konsekvens er at dette skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon, men kan tyde på feil med utførelsen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge og vurdere forholdet, slik at årsak, omfang og eventuelle nødvendige tiltak blir avklart. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong og naturstein mot sjøen.

TG 2	Tilstand	Det registreres enkelte begynnende tegn til riss i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ukjent.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ukjent.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ukjent.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ukjent.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Ukjent.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ukjent.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i soverom hytte og entré på annekset.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei. Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

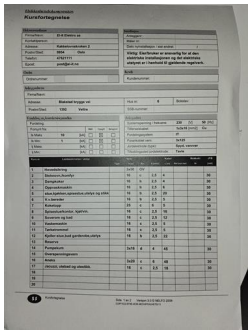
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

En bod i underetasje brukes i dag som bad (hoveddel) (badet har en takhøyde lavere enn 1,90 meter og er ikke måleverdig). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Ifølge eier er bruksendringen ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen, og anses derfor som en ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Selger opplyser om at bad i underetasje ikke er godkjent innredet. Boligens underetasje er innredet i ettertid, og det foreligger ingen dokumentasjon på om bruksendringen er byggemeldt og godkjent hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning.

Bad i kjeller har en takhøyde under 1,90 meter og er ikke måleverdig, rommet var opprinnelig bod, det er ikke godkjent innredet som bad og heller ikke godkjent for varig opphold.

Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Ukjent.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Det er ukjent om radonmåling er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

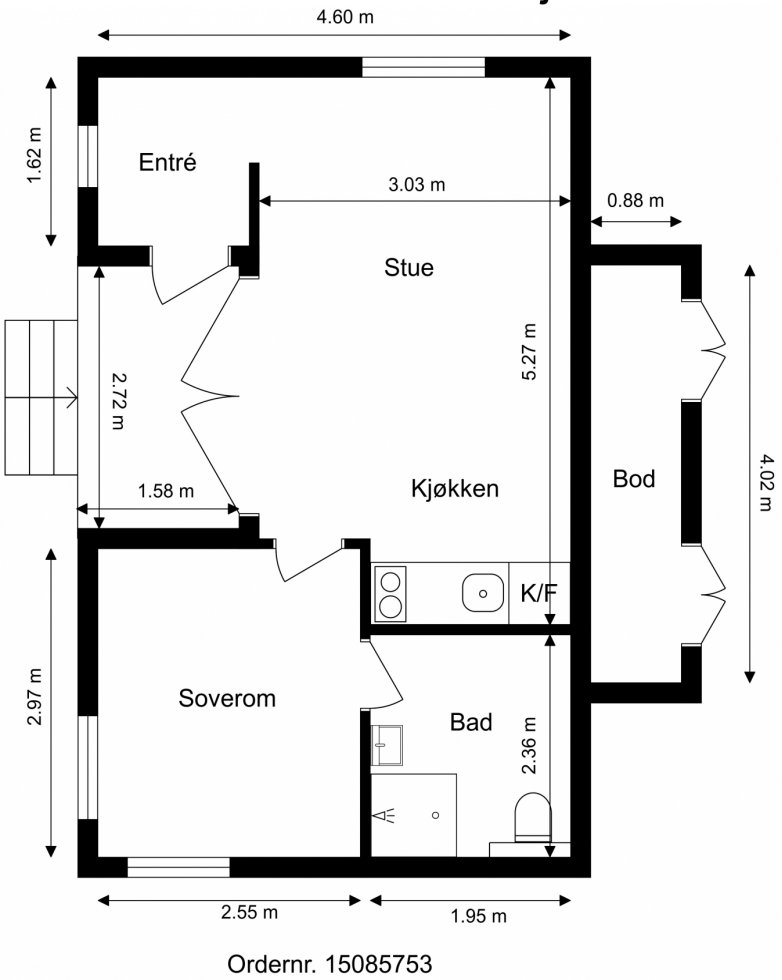


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91170791

Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE

Anneks - 1. Etasje



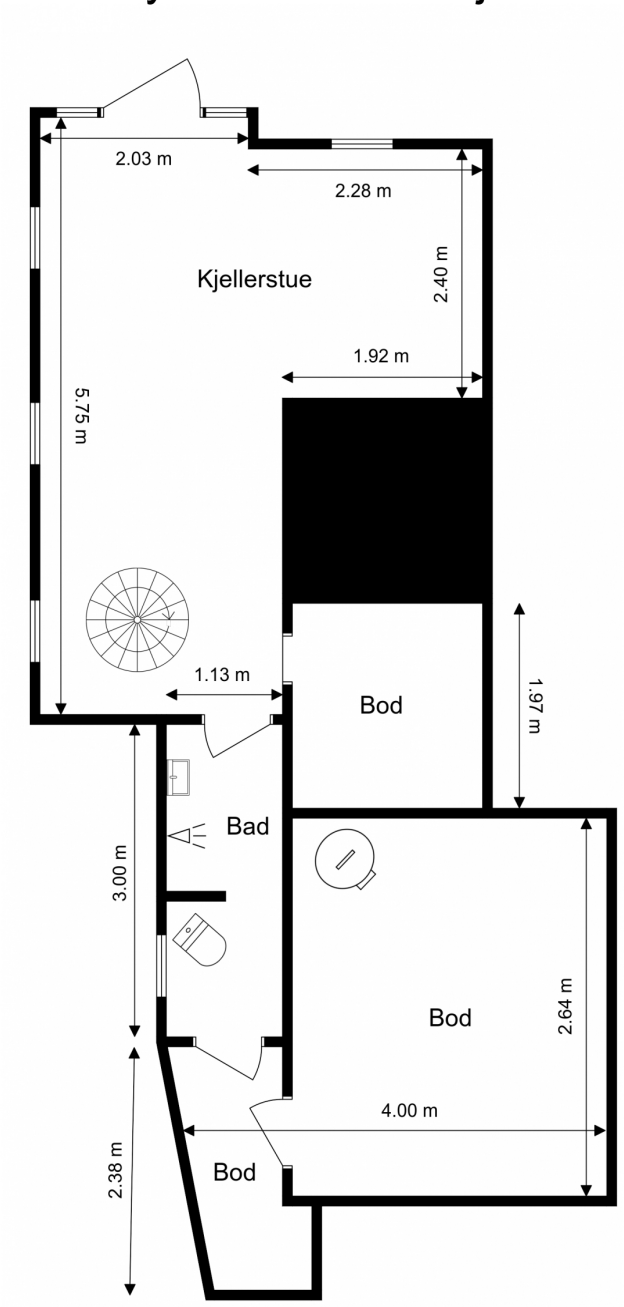
Ordernr. 15085753

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE

Hytte - Underetasje



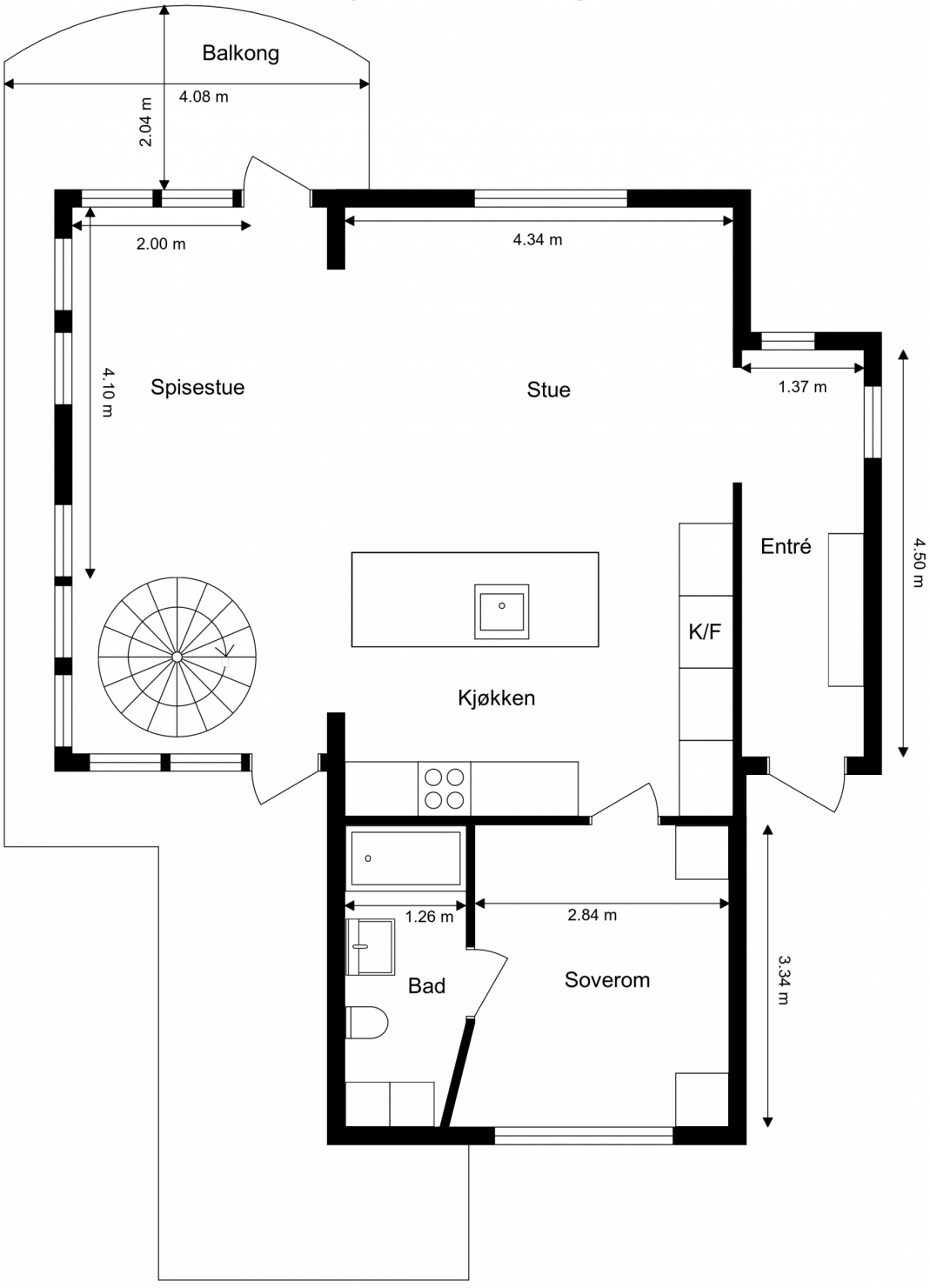
Ordernr. 15085753

Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE

Hytte - 1. Etasje



Ordernr. 15085753

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Dokumentsamling til salgsoppgave

Blakstad bryggevei 6 - fritidseiendom

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapene har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling.

Det presiseres at eiendommen er en **fritidseiendom**.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen har vært gjenstand for omfattende vurderinger knyttet til lovlighet. Alle interessenter anbefales gjennomgang av byggesak – gjerne og helst sammen med egen fagkyndig.

Det er usikkerhet med tanke på lovligheten til anneks slik det står i dag (størrelse og som selvstendig boenhet). Kjøper overtar risiko for lovlighet, og med det risiko og kostnader knyttet til for nødvendige tiltak og/eller endringer/tilbakeføringer. Det samme gjelder for steinheller på uteområde mot nordøst.

Det er knyttet usikkerhet til eiendommens adkomst som kjørevei og parkering, se likevel kommunens vurdering i brev 13.05.2026. Hvorvidt det er privatrettslige avtaler er ukjent, ut over at det i 1986 ble avsagt dom i Asker og Bærum Tingrett, hvor tidligere eier av eiendommen fikk rett til adkomst over sameie Blakstad Hageby.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Tidligere kjøper har reklamert på funn av mus og maur i boligen (ukjent hvor).

Rom i kjeller med fliser er godkjent som tilleggsdel, ikke bad/hoveddel. Det kan derfor kun benyttes til lager/bod.

Før salg er det fjernet terrasser og satt inn reflekterende glass på flere vinduer mot vann.

Dokumentliste (ikke komplett med tanke på byggesaken – anbefaler en selvstendig gjennomgang av denne):

1. Tilstandsrapport – innhentet ved salg av eiendommen i 2024, samt tidligere selges egenerklæringsskjema og informasjon om eiendommen (Det presiseres at nåværende selger ikke har kvalitetssikret informasjonen, og ny eier overtar risikoen for om informasjonen er korrekt, omfang av utførte tiltak, hvem som har utført tiltaket og til hvilken kvalitet).
2. Brev Asker kommune vedrørende adkomst, 31.01.2013
3. Dom / E-post
4. Brev Asker kommune vedrørende adkomst, 24.09.2025
5. Brev Asker kommune vedrørende adkomst, 28.10.2025
6. Rapport baderom, 16.12.25

7. Rammetillatelse, 15.01.2024 (bruksendring, fassadeendringer mv)
8. Brev Asker kommune vedrørende adkomst, 19.01.2026
9. Brev Asker kommune, 13.05.2026

Fra tidligere salgsoppgave:

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 09.03.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**61**	Bnr:	**22**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE**						

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Blakstad Bryggevei 6
1392 Vettre

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
15	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jonas Haugane
Dato: 06/06/2024

Bølerlia 7
OSLO 0691
97023636
post@hauganetakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	[redacted]
Hjemmelshaver:	
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	943 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1947

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.05.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på.
Oppdragsgiver:	[redacted]
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Gruslagt adkomst til eiendommen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Grunnmur av murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.
Etasjeskille av betong.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

ANNEKS:
Støpt ringmur og gulv av bjelkelag i tre.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler i Entré, bad og stue 1. etasje
Varmekabler i hele underetasjen med unntak av boder.
Elektrisk panelovn i 1 etasje.
Anneks:
Varmekabler på bad.
Elektriske panelovner.

Romhøyde:
Underetasjen:
Stue/soverom: 2,08m

1. etasje:
Stue: 2,21 m
Skrått tak øvrige deler og derfor varierende takhøyde

Boder
Bod ved huset er målt til 4,8 kvm.
Bod ved anneks er målt til 3,7 kvm

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Underetasjen:
Gulv: Fliser
Vegger: Delvis flislagt i gang. Pusset overflate øvrige rom
Himling: Panel og puss

1. etasje:
Gulv: Fliser på bad, entré og deler av stuen. Parkett øvrige rom
Vegger: Fliser på bad. Slette, malte overflater øvrige rom
Himling: Slette, malte overflater

Anneks:
Gulv: Fliser på bad. Laminat øvrige rom
Vegger: Panel
Himling: Slette, malte overflater

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Branntekniske forhold: Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om:
2012- Nye innvendige overflater på gulv, vegger og himling.
2012- Ny kjøkkeninnredning.
2012- Nytt elektrisk anlegg.
2012- Nye bad.
2012- Yttervegger er etterisolert og fått ny trekledning.
2012- Nytt undertak og takstein.
2012- Nye vinduer
2012- Nye dører
2012- Ny drenering under krypekjeller.
2021- Nye overflater på gulv, vegger og himling i anneks.
2021- Ny terrassedør i anneks.
2021- Malt/ beiset terrasse ved anneks.
2021- Pusset opp bad i anneks med ny membran.
2021- Ny kjøkkeinnredning i anneks
2021- Montert vegghengt toalett på bad i 1 etasje

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	19				19	0
1. Etasje	69	5		15	69	0
SUM BYGNING	88	5		15	88	0
SUM BRA	93					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks	31	4			31	
SUM BYGNING	31	4			31	
SUM BRA	35					

BRA-i:

Underetasje: Stue/soverom og gang. (Gang og andre rom har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde)
1.etasje: Entre, stue, kjøkken, soverom og bad.

Anneks: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad

BRA-e:

Uteboder

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet 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.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jonas Haugane

Takstmann og Fagskole ingeniør

06/06/2024



Jonas Haugane

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er visuelt undersøkt fra utsiden der det registreres riss i murpuss på nordsiden av boligen, samt en vertikal sprekk mot
syd.
Hjemmelshaver opplyser om at sprekken ikke har endret seg siden 2011 og med bakgrunn i dette, legges det til grunn at sprekken
har stabilisert seg.

Dreneringen er opplyst å være fra 2012. Ingen synlig knotteplast rundt hele boligen.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG2 vurderes da det ikke er synlig knotteplast

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at fritidsboligen ble drenert i krypekjeller i 2012, der det ble etablert en dreneringsgrøft som leder
grunnvann fra fjell bort fra konstruksjonen.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller i fritidsboligen er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator fra luke i vegg ved underetasjen.
Krypekjeller fremstår i god stand og godt ventilert, det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak.

TG2 vurderes da krypekjellere er en risikokonstruksjon som jenvlig må overvåkes

---

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres at terrenget ved inngangsparti til fritidsboligen har svakt fall mot boligen, men det er etablert drensgrøft ved
krypekjeller som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Det registreres tilfredstillende terrengfall rundt resten av fritidsboligen og ved anneks.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindningsverk, antatt isolert etter eldre krav. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig kledning av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012
Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Terrassedører med tolags isolerglass, produsert i 2012

Ytterdør av tre.

Merknader: I 1. etasje er det elektrisk markise rundt vinduene i stuen der det er flislagt gulv. Øvrige vinduer i 1. etasje har mekanisk markise
Elektrisk markise ved inngangsparti til anneks

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Salttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er tekket med takstein og fremstår i god stand fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det gjøres oppmerksom på at takstein har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Takrenner, nedløp og beslag fremstår i god stand uten nevneverdig skjevheter eller skader

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue til terrasse, vent mot syd, vest og øst på ca 16 m2. Konstruksjon av støpt dekke, belagt med fliser og rekkverk av stål.
Høyde på rekkverk er målt til ca 80 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm

TG2 vurderes da høyde på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2012
Flislagte vegger og slett himling

Badet er utstyrt med:
Badekar med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Servant i glass med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Overflatene fremstår i god stand. Det er ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin forventede levetid

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forventet tid for utskifting av fliser er ca 20 år

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Det er ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Fall på gulv mot sluk er ikke kontrollert under badekaret, da badekaret er fastmontert. Øvrige deler av gulvet er flatt.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin forventede levetid, samt at fall på gulv mot sluk ikke er kontrollert under badekaret

---

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med tilhørende vannlås og klemring. Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er boret hull fra tilstøtende rom (soverom) og det er ikke målt fukt i konstruksjonen. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede verdier.

Merknader:

7.2 Bad anneks

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad opplyst fra 2021
Panel på vegg og slett himling

Badet er utstyrt med:
Dusjkabinett med etgreps blandebatteri
Innredning med slette fronter og porselenvask med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Overflatene fremstår i god stand. Det er ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Fall på gulv er målt til 10 mm. Krav til fall 80 cm fra sluk er 16 mm. Det er ikke funnet hulrom under flis eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen."

TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulv mot sluk

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med tilhørende vannlås og klemring. Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er ikke boret hull da tilstøtende vegg er yttervegg. Det er fuktsøkt på utsatte områder uten å måle unormale verdierer.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Integrert vinskap, fryser, kjøleskap, ovn, platetopp, dampovn, mikro og oppvaskmaskin
Ventilator er koblet til friluft
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri, quooker og avløpsrør i plast.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran

Hvitevarer er ikke funksjonstester. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator

---

Merknader:

8.2 Kjøkken anneks

TG 2 8.2 Kjøkken anneks

Vanninstallasjonen er fra antatt 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med slette fronter og benkeplate i laminat.
Kjøleskap, ovn og platetopp
Kjøkkenet har ingen ventilator, kun mekanisk avtrekk i yttervegg
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran

Hvitevarer er ikke funksjonstester. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator

TG2 vurderes da det kun er mekanisk avtrekk på kjøkkenet

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Pussete overflater. Det er enkelte sprekker i veggen ved dør til hagen. Det opplyses om at dette kommer fra et fall mot veggen.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand, det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Visuell kontroll ga ingen tegn til fuktskader.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra antatt 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekranen er lokalisert i boden i underetasjen og funger som tiltenkt.

Vannrør:
Det er benyttet kobberrør og rør-i-rør i plast til vannforsyningsrør. Anbefalt brukstid for plastrør: 50 år.

Avløp og sluk:
Avløpsrør og sluk i plast. Anbefalt brukstid for avløpsrør og sluk i plast: 50 år.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter er lokalisert i bod i underetasjen med sluk som lekkasjesikring

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Anlegget ble sist fornyet i 2012

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft til boligen via friskluftsventiler i yttervegg og spalter i vinduene. Tilluft til bad via hull i dørbladet. Badet er tilkoblet mekansik avtrekk

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på soverom i 1. etasje med automatsikringer og 17 kurser.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da det ikke er synlig knotteplast
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes da krypekjellere er en risikokonstruksjon som jenvlig må overvåkes
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da høyde på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin forventede levetid
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin forventede levetid
7.2.2	Bad anneks Overflate gulv
	TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulv mot sluk
8.2	Kjøkken anneks Kjøkken anneks
	TG2 vurderes da det kun er mekanisk avtrekk på kjøkkenet

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	[redacted]
Adresse	Blakstad bryggevei 6
Postnummer	1392
Poststed	VETTRE
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	2012
Hvor lenge har du bodd i boligen?	11år4mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89488756
Selger1fornav	[redacted]
Selger2fornav	[redacted]

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Vannverket AS, IT elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye rør/avvløp varmekabler membran flis 2012

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny membran og flis med nytt sluk 2012

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: ikke behov på det tidspunkt arbeidet ble gjort

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Vannverket AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Alt av rør og avvløp ble skiftet i huset i 2012

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: I råkjeller er det litt fukt men drenering ble gjennomført i u etg mot oppholdsrom

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.06.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ingen skorstein

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Overflate sprekker i puss i u, etg se takst

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

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

Firmanavn: Boligdrift AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt takk undertak isolasjon, nye vinduer, etterisolering og kledning, terasse og flis på terasse utført av Boligdrift AS, mindre terasse foran inngangsdør i u etg og 1 etg gjennomført av eier

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

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

Firmanavn: EL IT elektro, Hafslund og Bolilgdrift

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye stigledninger, alt av elektrisk anlegg og ventilasjon skiftet 2012

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Alt elektrisk arbeide er gjort av fagfolk men usikker iht samsvarerklæring

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: EL verket 2017

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.06.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ulovlighet fra tidligere eier iht til innbygd glassveranda og innredet u etg har blitt omsøkt og godkjent 2024

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Plan og Bygg Asker kommune har i 2024 godkjent alt av bygning/innredning ved Blakstad Bryggevei 6 dette gjelder også Annex med vann avløp kjøkken boder og utearealeen og soverom, tereasser og boder.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tinglyst bruksrett påadkomst vei via Blakstad Hageby

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Ved kjøp av Blakastad Bryggevei i 2012 var det opplyst om bruksareal i stue oppholdsrom (tidligere galssveranda) og soverom i u etg, dette ble rapportert i 2022 som en ulovlighet, omsøkninger ble gjennomført, eiendommen er nå slik den fremstår godkjent av Asker Kommune og sak avlsuttet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.06.2024

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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Frantzen, Bengt Eirik

Signert av

Juul, Roar Wesche

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.06.2024

SELGERS NOTAT

Notat til eiendommen Blakstad Bryggevei 6, Vettre

Vi kjøpte eiendommen innerst i Blakstadbukten i 2012.
Flere ganger ved vandringer langs kyststien i Asker, stoppet vi opp for å se på denne eiendommen og lurte på hvem som eide denne. En fantastisk beliggenhet med et spennende hus og tomt. Den var i forfall, men vi ble totalt forelsket i eiendommen. Vi gjorde undersøkelser hvem som eide stedet, og vi kom til en avtale julen 2011 om kjøp.

Overtagelse var 1. mars 2012, og vi brukte to måneder på planlegging med prosjektleder i Boligdrift AS. Vi var oppmerksomme på store kostnader og tid for å nå målet vi ville oppnå. Huset var i dårlig forfatning både iht. tak, vinduer, isolasjon, kledning, El- og VVS anlegg. Totalkostnaden for rehabiliteringen var på kr 4 650 000,- (dokumenters ved bilag av ansvarlige fagarbeidere). I tillegg ble det nedlagt en betydelig egeninnsats.

Hovedhus:
Tak med isolasjon er skiftet; Det vil si helt ned til takstolene. All kledning og isolasjon er skiftet. Alt materiell som er brukt, er trykkimpregnert og beiset med Tyrilin. Alle vinduer og dører er skiftet. Alle vinduer og dører er stål/PVC. Piperør er fjernet. Nye takrenner og beslag. Helt nytt EL-anlegg med stigeledning helt fra kontaktpunkt oppe ved Furua kiosk.

Alt av VVS er skiftet. Drenering av kjeller inn i areal som brukes som boareal. Dreneringen var særdeles utfordrende da huset er bygget på en skrå fjellformasjon. Det vil si at fjellet skråner inn under bolige. Det er noe bodareal som ikke er drenert, men gulvet er gravd opp og det er sørget for drenering under gulvet i denne boden. Boden blir brukt som lagringsplass.
Nytt fibernett ble også tilkoblet fra kontaktpunkt ved Furua kiosk.
Terrasser og uteområder ble oppgradert samt flislegging.

Vann, vei og avløp:
Tilgangen til eiendommen er via Blakstad hageby. Veien er en privat vei, men veiretten er tinglyst og går over noen private eiendommer samt Asker kommunes. Vi har et meget godt samarbeid med naboer og sameiet i Blakstad Hageby. Opprettholdelse av veien må bekostes av beboer i Blakstad Bryggevei 6. Det er en fast avgift på kr 2 000,- årlig til Blakstad hageby for brøyting strøing av veien frem til skiltet «Privat vei».

Vann og avløp var en stor utfordring for denne eiendommen, og ikke minst kostnaden. Det var ikke innlagt vann og avløp da vi kjøpte eiendommen i 2012. Her måtte vi ha en godkjent leverandør (Svenssen Maskin), som påtok seg arbeidet i samråd med Vannverket AS. Her ble det borret gjennom grunn/fjell opp til parkeringsplassen ved Seilforeningen, hvor vi ble tilkoblet offentlig vann og avløp. Vi har et privat pumpeanlegg som driftes av Xylem, hvor kan man tegne en ulik serviceavtale der prisen varierer fra kr 2000-8000,- per år. (Vi har hatt den høyeste servicen, som gjør at alt blir skiftet, og man betaler ingenting ved skader eller slitasje på anlegget.) Det har aldri vært et eneste problem med pumpesystemet. Systemet er godkjent av Asker kommune, og er det samme som de fleste boliger nede ved sjøen i Asker har. Totalkostnaden for vann og avløp inkludert tilkoblingsavgift til Asker kommune var på kr 1 680 000,-

Vann og avløp er godkjent av Kommunalteknisk etat i Asker kommune, og det er beregnet arealpris på forbruk av vann i de kommunale avgiftene. Dette på både hovedhus og anneks. Det er to vannmålere, ett i hovedhus og ett i anneks. Disse ble skiftet til digitale målere i 2023.

Anneks:
Store utbedringer er gjort på anneks også på grunn av tidligere vannskader ble dette bygget på en ny ringmur/støttemur i 2014 (finansiert via Storebrand forsikring) godkjent av Asker kommune.

I 2020 oppdaget vi en vannskade på grunn av en produksjonsfeil på en varmekabel som går inn i vannrøret (som forhindrer frost på vinteren). Dette førte til en stor rehabilitering av hele annekset; nytt bad, nye gulv (unntatt gang), ny isolasjon, varmekabler på bad, fliser, VVS, kabinett, innbyggingstoalett og vask. Ny kjøkkeninnredning, ny innbyggingsovn, platetopp, vask, oppvaskmaskin og innbyggingskjøleskap med liten frysedel. Alle flater i annekset er også malt og en ny stor verandadør er installert godkjent av Plan og Bygg.

Uteområder:
Deler av hagen/uterommet ble gravd opp da avvløp ble anlagt her ble det drenert for å forhindre vannsamling og ustabilitet. Deler av uterommene ble gruslagt, lagt noe skifer og terrasser. Plen ble deretter beplantet med busker og frukttrær samt en del stauder.

Det er to til tre parkeringsplasser ved inngangspartiet. Det er også mulig å parkere på nedsiden av hagen ved stranden, i det vår tomt strekker seg utenfor inngjerdet område.

Blakstadbukta:
Dette er et fantastisk sted for fritidsaktiviteter både for løping og turgåing på Kyststien. Boligen ligger ved utløpet til Askerelva, et kjent og godt sted hvor sjøørreten dukker opp. Deler av eiendommen ligger i Askerelven. Asker Seilforening ligger et steinkast mot øst. Man kan også ha en mindre båt fortøyd til bryggen eller på stranden

Naboskapet er unikt, meget god stemning og fine naboer.

Solforholdene er gode. Det er midtsommer sol fra den står opp over Nordstrand i Øst kl 05:00 og til rundt kl 20:00 (man kan også ta

kontakt med Asker kommune for å ev rudde noen trær på motsatt side av elven så vil soltimene bli forlenget.
Eiendommen har mange og fine solplasser, men det byr også nærområdet på. Det er et aktivt badeliv i Blakstadbukta og på Børsholmen rett ved. Det er gangavstand til Vollen med restauranter og butikker. Wettre Bryggeri med Kråka bar er 15 minutters gange unna og blir flittig brukt av naboene.
Busstopp er ca. 150 meter unna (opp kyststien og busstopp Furua) Her går 250 og 250 Express hvert 5 minutt i rushtiden, deretter hvert 30 minutt. Det tar 20 minutter med ekspressbussen til Skøyen.

Det er meget vemodig å selge denne flotte eiendommen som vi faktisk har brukt som bolig i 9 år. Årsak til salg er kjøp av eiendom i Trøndelag pga. familiære forhold; vi har begge familie i Trondheim.

Mvh



Asker kommune

Vedlegg 1

[redacted]

Postboks 2884 Solli

0230 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SDEHLI S12/108558	GBNR 61/22 L257812/12	31.01.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/108558.

61/22 Spørsmål om adkomst – evt. bruksendring
Blakstad Bryggevei 6

Asker kommune viser til deres brev datert 27.11.2012 hvor ulike forhold vedrørende ovenfor nevnte eiendom ønskes avklart. Kommunen beklager svært sen tilbakemelding.

Når det gjelder rett til adkomst til eiendom med gårds og bruksnummer 61/22 i Asker kommune er dette fastsatt i dom fra september 1986 i Asker og Bærum Herredsrett at denne går over over Sameiet Blakstad Hagebys område, gbnr. 61/102.

Dette er imidlertid en dom som kun regulerer forholdet mellom sakens parter, og som følgelig ikke har noen rettskraftvirkning i forhold til Asker kommune og kommunens rolle som reguleringsmyndighet. Dette understrekes også i dom fra Asker og Bærum Tingrett 5.5.2008 side 7, se vedlegg.

På gbnr. 61/102 er det regulert inn en gangsti i reguleringsplan 150b fra 1983. Dette innebærer at kjøring med bil er i strid med bestemmelsene og følgelig ulovlig. Kommunen ber derfor deres klient vennligst respektere dette forholdet med umiddelbar virkning.

I dommen fra 2008 frifinnes Asker kommune for den påstand at eier av gbnr. 61/22 har en veirett over kommunens eiendom, gbnr. 61/477.

Bygningen på gbnr. 61/22 har gjennom en årrekke vært forutsatt anvendt til sommerhus/fritidsbolig. Se vedlagte kopi av brev datert 12.10.39, hvor kommunen i forbindelse med bygge anmeldelse vil forlange tinglyst erklæring på at:
«huset ikke tillates tatt i bruk til helårig beboelse – vinter beboelse -, ikke tillates utleiet eller solgt før bygningsrådet har gitt sitt samtykke.»

Dette forholdet skulle derfor være på det rene idet ingen tillatelse til bruksendring i ettertid er gitt.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

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

I brev datert 15.02.1945 fra Asker Bygningsråd til ordføreren fremkommer at det søkes om:

«dispensasjon fra bygningslovens § 75 om avstand til nabogrense og bygningslovens § 48 med vedtekt om å påbygge 1 etasje på en tidligere oppført hytte uten at der fører godkjent atkomstveg fram til eiendommen. Eieren skulle etter utvidelsen bruke huset til helårlig beboelse» står det.

Videre fremkommer at «Bygningsrådet behandlet saken i sitt møte den 14.2.1945. Bygningsrådet har vanskelig for å anbefale dispensasjon gitt, da stedet på grunn av sin beliggenhet og den smale og trange tomt egner seg best som sommerbeboelse, ikke til hel årlig beboelse».

I brev datert 17.4.1945 til arkitektene Klingenberg & Klingenberg fra Asker bygningsråd meddeles at søknad om dispensasjon er gitt på følgende vilkår:

«Dispensasjon anbefales gitt på betingelser av at eieren ved tinglyst erklæring forplikter seg til ikke å selge eller bortleie huset til beboelse før adkomstvegen er opparbeidet og godkjent».

Ny reguleringsplan ved vedtatt i 1983, og gangsti ble innregulert. Da de reguleringsmessige forhold per i dag ikke tillater opparbeidelse av vei må disse forhold respekteres.

Som konkusjon og i tråd med ovenstående blir derfor at:

-Gnr. 61/22 har rett til atkomst over 61/102 og at bruken herunder må forholde seg til gjeldende regulering.

-Gnr. 61/22 har ingen rett til atkomst over gbnr. 61/477 som er kommunens grunn. Grunneiers eksklusive eiendomsrett må respekteres. Det må mao ikke gjennomføres tiltak uten grunneiers samtykke.

-Bygningene på gbnr. 61/102 har fremdeles status som fritidsbolig/sommerbolig. Anneks bekreftes godkjent i 1983. I den grad en opprinnelig garasje i hytten er omgjort til boligareal forutsetter dette en bruksendring. Søknad om bruksendring må i så fall være kommet kommunen i hende innen 01.05.2013.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Synnøve Dehli
Jurist

Vedlegg:
Brev fra kommunen datert 12.10.39
Dom fra Asker og Bærum tingrett avsagt 05.05.2008
Kartutskrift

[redacted]

Fra: [redacted]
Sendt: 14. mai 2013 10:50
Til: [redacted]
Emne: VS: Blakstad bryggevei 6 - sak nr. 12/108558

H

Je v resender e-post fra juristen i Asker kommune som bekrefter at denne saken nå er avsluttet og at adkomsten sl ble etablert før reguleringsplanen er lovlig.

T e kontakt med oss dersom dere har spørsmål.

M anlig hilsen

[redacted]

d this e-mail.

om på enn e- o tm gen kan innehol informasjon. Hvis De ved en feil mottar e-posten, ber vi Dem vse l n må r e svarf Samtidig ber vi Dem slette e-postmeldingen i Deres datasystem uten å e .

Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by sending a reply, then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.

Fra: Synnøve Dehli [mailto:Synnove.Dehli@asker.kommune.no]
Sendt: 13. mai 2013 09:15
T [redacted]
Emne: SV: Blakstad bryggevei 6 - sak nr. 12/108558

Hei!

Asker kommune bekrefter at bruk av atkomstvei i den grad den er etablert før ny reguleringsplan er vedtatt ikke omfattes av planens begrensninger. Sak 12/108558 er avsluttet.

Med vennlig hilsen

Synnøve Dehli
Jurist
Asker kommune

År 1986 den 23. september ble rett holdt av Asker og Bærum herredsrett i Tinghuset, Sandvika.

Dommer: Audun Johansen.
Sak nr.: A 215/86.

Saksøker: Sidsel Gran, Nittedal.
Prosessfullmektig: Advokat Sven-Erik Hallgren, Grønnlandsleiret 39, 0190 Oslo 1.
Saksøkt: Sameiet Blakstad Hageby, 1393 Østenstad.
Prosessfullmektig: Advokat Solveig Ekeberg, 1340 Bekkestua.

Saken gjelder: Rett til bruk av kjørbar vei.

Det ble avsagt slik

D o m:

Saken gjelder tvist om hvorvidt Sidsel Gran har kjøreadkomst til sin eiendom, gnr. 61, bnr. 22, i Asker, over Sameiet Blakstad Hagebys område.

Stevning i saken er uttatt den 24. mai 1985.

Hovedforhandling ble holdt i Tinghuset, Sandvika, den 17/9.86.

Det ble foretatt slike partsforklaringer og foretatt slik dokumentasjon som rettsboken viser. Videre ble det ført 2 vitner og det var befaring på eiendommene.

Sakens bakgrunn:

Saksøker kjøpte i juni 1981 eiendommen gnr. 61, bnr. 22, "Fossestua" i Asker, fra Jan Fredrik Hol og Per Erik Hol for kr. 275.000,-.
Eiendommen er på ca. 1 mål. Det er 2 hus på eiendommen, ett på ca. 70 - 80 kvm. som er en etasje, med full kjeller og en

form for garasje, og ett på 35 kvm. Begge husene er vinterisolert.

Opprinnelig var eiendommen tenkt til fritidsbruk fra Grans side. Imidlertid har saksøker i de siste måneder - som følge av separasjonssak med mannen - bodd på eiendommen, sammen med sine 3 barn, og hun har tatt eiendommen i bruk som helårsbolig.

Eiendommen, gnr. 61, bnr. 22, ble skilt ut fra hovedhølet gnr. 61, bnr. 2, den 24.4.1925. Tinglyst skjøte på bnr. 22 er sålydende:

Bilag 2.

[illegible] tinglysning. Alf Grans. Adj. Nils Sæter. Ståle O. Skjellestad. Innkalt til tinglysning 24 April 1925. E. Ringstad. Edsvd. Bnr. 13 (19-205-23).

5 Stempelmerke 15 kroner. Skjøte. Undertegnede frue Henriette Blakstad, Blakstad gaard Asker, erklærer at skjøtter herved til hr. Gunstab Hellaman, Oslo, de to fra min eiendom gnr. 61 bnr. 2, Blakstad gaard i Asker ved skyldedelingsforretning den 3 juni 1924 utskilte parseller Tossetkua og Gunstadhaugen, der ved forretningen er gitt bnr. henholdsvis 22 og 23 av gnr. 61. Kjøpesummen kr. 1245,- et tusenhundre og femogfirti - er betalt av kjøper mig kjøperens hjemmelsmann i fuld lovlen måde hvorav parcellene herved garanteres betalingsfri. Parcellenes eier har rett til nedlagsfri benyttelse av den langs disse gaarder nu som adkomst til og fra dampskibsbryggen ved Blakstad i den retning som regnes til enhver tid passende ved Asken i elven for parcellernes eier er vindskrans ret til fiskeri. Asker 27 April 1925: Fru Henriette Blakstad. Tilstedeværende: Politibetjent: Hagemann. E. Hagemann.

6 Skadesløsbrev. Undertegnede Erik Wahlstrøm handelsmann herved for

Av skjøtet fremgår at "parcellenes eier har ret til vederlagsfri benyttelse av den langs disse gaaende vei som adkomst til og fra dambskipsbryggen ved Blakstad i den stand som veien til enhver tid maatte befinde seg."

Ved skjøte den 26.4.1951 overdro Gudlaug Blakstad Øxseth til A/S Blakstadbygg, hvorfra Sameiet Blakstad Hageby er utgått, den parsell som senere er bebygget. Skjøtet hitsettes:

Undertegnede Gudlaug Blakstad Ö x s e t h, født 12/12 1899, skjöter og overdrar herved til A/S BLAKSTADBYGG en parsell av min eiendom Blakstad hovedgård som ved skyldedeling har fått gnr. 61, bnr. 102 av skyld 1,10 i Asker, for en omforenet kjöpesum stor kr. 70.000,00 -syttitusenkroner-

Selgeren har gjort oppmerksom på at det i dag går en vei over parsellen fra hovedveien til Blakstad brygge. Det blir i tilfelle kjöperens sak senere å forhandle med rettighetshavere til denne vei hvis den etter endelig regulering av tomtearealet skal stenges.

Selgeren har også gjort oppmerksom på at det ikke blir anledning til å drive forretning på parsellen.

Den solgte parsell har felles grense med Blakstad hovedgård i nordvest. Da eiendommen på begge sider består av innmark, er det forsåvidt gjensidig gjerdeplikt mellom kjöper og selger. Hvis derimot kjöperen önsker å oppföre gjerde av annen art enn gjerdeloven bestemmer, må kjöperen selv bære de meromkostninger dette medfører helt ut.

Det er på det rene at den tidligere eier av gnr. 61, bnr. 22, Jan Hol, brukte veien over Blakstads Sameiets grunn til bilkjøring.

I brev av 3.6.1978 til Hol spurte Sameiet om eiers hjemmel til å benytte veien.

Eieren, Jan Hol, svarte i sålydende brev av 9.6.1978:

Som svar på Deres brev av 3.6.78. har jeg følgende opplysninger å gi.
Blakstad bryggevei 6. har vært i min familiee eie siden 1937 og angjeldende skogavei har vært benyttet i denne tiden. Veien ble følgelig brukt av oss lenge før Blakstad Hageby A/S var et faktum og vi mener derfor å ha hevd på denne veien.

Vi har ingen avtale med Blakstad Hageby A/S,men ved henvendelse til forrige grunneier fikk vi tillatelse til å bruke denne veirett, men dette ble ikke skriftlig bekreftet.Jeg har også skrevet et brev til Blakstad Hagebys advokat med forespørsel om en avklaring i denne saken,men har ikke mottatt noe svar. Det er nå 4 år siden jeg henvendte meg til ham og siden jeg ikke har hørt noe angående denne saken har vi selvfølgelig benyttet veien som tidligere. Jeg må også få lov til å presisere at vi er meget hensynsfulle ved kjøring ned til hytta og det dreier seg stort sett bare om kjøring til og fra arbeidet i de få ukene vi bor der om sommeren. Både min kone og jeg har skiftarbeide og når vi kommer fra arbeidet sent på kvelden eller natten parkerer vi på Furua.
Jeg er selvfølgelig meget interessert i en avklaring i denne saken idet vi har hatt mange ubehageligheter og urealistiske bebyrdninger.

Jeg takker for Deres henvendelse og håper snart å høre nærmere fra Dem.

I 1968 raste veien vest for Blakstad Brygge ut slik at veien ble ufremkommelig med bil i den retningen.

Etter at saksøker kjøpte eiendommen i 1981 brukte hun adkomsten over sameiets eiendom.

Ca. 1 1/2 år etter at hun hadde kjøpt stedet og brukt bilen en del over Sameiets grunn, fikk hun beskjed fra en beboer i Sameiet at hun ikke hadde lov til å kjøre der. Dette skjedde helt plutselig. Veien ble også stengt ved hjelp av biler som ble satt ut i veien, og saksøker har etter dette ikke kjørt på veien. Hun har kjørt til og parkert bilen på et sted kalt "Furua", hvorfra hun må gå for å komme til sin eiendom.

Det er 2 adkomstmuligheter til eiendommen. En via det som idag heter Blakstad Hageby og en via Blakstad Brygge. Veien er gjennomgående. Som nevnt raste veien mot Blakstad Brygge ut i 1968, slik at den idag er ufremkommelig med bil.

Saksøker gjør i det vesentlige gjeldende:
Veien har ligget der siden 1870-årene, hvor den til å begynne med ble brukt som fraktevei for is fra Bondivannet til Blakstad Brygge hvor isen ble tatt videre med båt. Det er her tale om den eldste vei fra landet ut til Blakstadtangen. Det var en brukbar kjørevei, ikke bare en gangvei. Det ble brukt hest og kjerre.

Det finnes ikke noe grunnlag for å nekte saksøker kjøring til sin eiendom. Prinsipalt gjøres gjeldende at hun har kjøreadkomst i kraft av skjøte av 24.4.1925.

Av sentral betydning her er teksten i skjøtet, som sier at "parcellenes eier har ret til vederlagsfri benyttelse av den langs disse gaaende vei som adkomst til og fra dampskibsbryggen ved Blakstad i den stand som veien til enhver tid maatte befinde seg."

Fra denne tid skal veien være benyttet av eierne av gnr. 61, bnr. 22, fra dampskibsbryggen og opp til veien og en nektelse nå er uten rettslig grunn.

Subsidiært gjøres gjeldende at det her er ervervet en rett etter hevdslovens § 8. Betingelsene for hevd foreligger, både når det gjelder varighet og god tro.

Saksøkte gjør gjeldende:
Saksøker har i henhold til skjøte fra 1925 en avtalefestet rettighet til å benytte adkomsten fra Blakstad Brygge til eiendommen. Tinglysingen begrenser seg til adkomst fra Blakstad Brygge til eiendommen, og gjelder ikke veien som går videre over Blakstad Sameiets eiendom.

Saksøkers rettsforgjenger, Jan Hol, har i brevet av 9.6.78 gitt tilkjenne at han var klar over at han ikke har rett til å benytte veien over sameiets eiendom.

I 1968 raste veien ut slik at adkomsten fra Blakstad Brygge ble umuliggjort.
Det kan ikke være noe problem å få dette utbedret.

Selv om veien fra Blakstad Brygge ikke er utbedret, gir ikke dette saksøkeren utvidede rettigheter den andre veien over Sameiets eiendom.

Når det gjelder veien fra Blakstad Hageby er dette en turvei hvor almenheten, og selvfølgelig også saksøker har adgang til å gå.

Når det gjelder spørsmålet om saksøker eller hennes hjemmelsmenn har benyttet veien i så lang tid at det er hevdet kjøre-

adkomst, og dette spørsmålet besvares benektende fordi:
1) Hevdstiden er ikke oppfyllt og ganske særlig fordi saksøker og hennes hjemmelsmenn ikke har vært i god tro.

Det er her tale om 50 års hevdstid. Kjellmann som kjøpte eiendommen i 1925 kan ikke ha vært i god tro når man ser på skjøtet som bare gir vedkommende eier av gnr. 61, bnr. 22 adkomst via Blakstad Brygge.

Familien Hol har brukt veien mer eller mindre tilfeldig. Plasseringen av "garasjen" indikerer at Hoel anså kjøreadkomsten til Blakstad Brygge som den korrekte.

Det har vært en tilfeldig bruk og bruken har bare skjedd om sommeren. Det er ikke hevdet bruk av veien, det har ikke gått lang nok tid og det foreligger ikke god tro.

Saksøkte har henvist til Brækhus/Hærem: "Tingsrett", s. 576, s. 583 og s. 584.

Retten skal bemerke:
Retten legger til grunn at det her dreier seg om en vei som ble anlagt en gang i 1870-årene, som fraktevei for is fra Bondivannet til Blakstadtangen.

Det er også på det rene at veien i de senere år er benyttet til bilkjøring, slik at både Jan Hol og en kjøpmann som hadde en kiosk nede i sjøkanten brukte veien, via Blakstad Hageby. Bilkjøringen hadde ikke noe stort omfang og skjedde i sommermånedene.

Retten skal behandle saksøkerens prinsipale påstand, om hvorvidt hun har kjøreadkomst i kraft av skjøte av 1925, hvorav fremgår at "parcellenes eier har ret til vederlagsfri benyttelse av den langs disse gaaende vei som adkomst til og fra dampskibsbryggen ved Blakstad i den stand som veien til enhver tid maatte befinde seg."

Denne passus må etter rettens mening referere seg til hva veien opprinnelig ble brukt til, nemlig som adkomst til og fra dampskibsbryggen hvorfra den vesentligste trafikk kom. Veien går imidlertid videre forbi saksøkers eiendom og over det området som saksøkte nå disponerer.

Retten har, etter å ha hørt vitner og befart området, kommet til at denne passus må forstås slik at saksøkeren på dette grunnlag har adkomst fra dampskibsbryggen og opp til hovedveien, idet ordlyden etter rettens oppfatning gjør det naturlig å tolke passusen slik.

Retten ser dette i sammenheng med skjøte av 20.4.1951 hvor selgeren har gjort oppmerksom på "at det idag går en vei over parsellen fra hovedveien til Blakstad brygge. Det blir i tilfelle kjøperens sak senere å forhandle med rettighetshavere til denne vei hvis den etter endelig regulering av tomtearealet skal stenges."

Når det her er nevnt "rettighetshavere" må dette etter rettens oppfatning henspille på rettigheter utover vanlig fri ferdsel i området, slik at det også omfatter ferdsel i henhold til skjøte av 1925.

Veien har, som nevnt foran, vært brukt til kjøring både av Hol, en kjøpmann og saksøker.

Veiretten som retten finner foreligger, må gjelde slik kjøring som må ansees alminnelig og påregnelig for eiendommens rettsmessige benyttelse.

Veiretten setter ikke noen uttrykkelig forbud mot bilkjøring, og det må da foreligge særlige omstendigheter som gjør at et forbud fra grunneiers side skal kunne ansees berettiget.

Veien har hittil vært benyttet til bilkjøring i sommerhalvåret. Når nå saksøker har bosatt seg permanent på eiendommen, vil det nok sannsynligvis bli en del mer kjøring enn tidligere.

Imidlertid vil det etter rettens oppfatning ikke føre til noen vesentlig ulempe for saksøkte.

Selve veiens beskaffenhet gjøre at det neppe kan bli noen intensiv kjøring. Om vinteren vil veien bli helt ufremkommelig og på våte og regnfulle dager vil det etter rettens oppfatning være forbundet med en viss risiko å kjøre der, slik at kjøringen bare av den grunn vil bli minimalisert.

Etter det resultat retten er kommet til, med hensyn til bruken av veien, må saksøkte være uberettiget til å sperre veien på noen måte for saksøker. Det er imidlertid ikke nedlagt noen formell påstand om dette, slik at retten bare nevner det her i premissene.

For å hindre uønsket kjøring på veien, bør det nå overveies om ikke saksøkers tidligere tilbud om å sette opp en bom, nå kan la seg realisere.

Saksøker har etter dette fått medhold i sitt krav. Retten har imidlertid funnet saken så tvilsom at den finner at hver av partene må bære sine saksomkostninger, jfr. tvml. § 172, 2. ledd.

D o m s sl u t n i n g:

1. Sidsel Gran har kjøreadkomst til sin eiendom, gnr. 61, bnr. 22, i Asker, over Sameiet Blakstad Hagebys område.

2. Saksomkostninger idømmes ikke.

Retten hevet.

Audun Johansen
dommer

Rett utskrift

Asker kommune

Vedlegg 1

[redacted]

0230 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SDEHLI S12/108558	GBNR 61/22 L257812/12	31.01.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S12/108558.

61/22 Spørsmål om adkomst – evt. bruksendring
Blakstad Bryggevei 6

Asker kommune viser til deres brev datert 27.11.2012 hvor ulike forhold vedrørende ovenfor nevnte eiendom ønskes avklart. Kommunen beklager svært sen tilbakemelding.

Når det gjelder rett til adkomst til eiendom med gårds og bruksnummer 61/22 i Asker kommune er dette fastsatt i dom fra september 1986 i Asker og Bærum Herredsrett at denne går over over Sameiet Blakstad Hagebys område, gbnr. 61/102.

Dette er imidlertid en dom som kun regulerer forholdet mellom sakens parter, og som følgelig ikke har noen rettskraftvirkning i forhold til Asker kommune og kommunens rolle som reguleringsmyndighet. Dette understrekes også i dom fra Asker og Bærum Tingrett 5.5.2008 side 7, se vedlegg.

På gbnr. 61/102 er det regulert inn en gangsti i reguleringsplan 150b fra 1983. Dette innebærer at kjøring med bil er i strid med bestemmelsene og følgelig ulovlig. Kommunen ber derfor deres klient vennligst respektere dette forholdet med umiddelbar virkning.

I dommen fra 2008 frifinnes Asker kommune for den påstand at eier av gbnr. 61/22 har en veirett over kommunens eiendom, gbnr. 61/477.

Bygningen på gbnr. 61/22 har gjennom en årrekke vært forutsatt anvendt til sommerhus/fritidsbolig. Se vedlagte kopi av brev datert 12.10.39, hvor kommunen i forbindelse med bygge anmeldelse vil forlange tinglyst erklæring på at:
«huset ikke tillates tatt i bruk til helårig beboelse – vinter beboelse -, ikke tillates utleiet eller solgt før bygningsrådet har gitt sitt samtykke.»

Dette forholdet skulle derfor være på det rene idet ingen tillatelse til bruksendring i ettertid er gitt.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

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

I brev datert 15.02.1945 fra Asker Bygningsråd til ordføreren fremkommer at det søkes om:

«dispensasjon fra bygningslovens § 75 om avstand til nabogrense og bygningslovens § 48 med vedtekt om å påbygge 1 etasje på en tidligere oppført hytte uten at der fører godkjent atkomstveg fram til eiendommen. Eieren skulle etter utvidelsen bruke huset til helårlig beboelse» står det.

Videre fremkommer at «Bygningsrådet behandlet saken i sitt møte den 14.2.1945. Bygningsrådet har vanskelig for å anbefale dispensasjon gitt, da stedet på grunn av sin beliggenhet og den smale og trange tomt egner seg best som sommerbeboelse, ikke til hel årlig beboelse».

I brev datert 17.4.1945 til arkitektene Klingenberg & Klingenberg fra Asker bygningsråd meddeles at søknad om dispensasjon er gitt på følgende vilkår:

«Dispensasjon anbefales gitt på betingelser av at eieren ved tinglyst erklæring forplikter seg til ikke å selge eller bortleie huset til beboelse før adkomstvegen er opparbeidet og godkjent».

Ny reguleringsplan ved vedtatt i 1983, og gangsti ble innregulert. Da de reguleringsmessige forhold per i dag ikke tillater opparbeidelse av vei må disse forhold respekteres.

Som konkusjon og i tråd med ovenstående blir derfor at:

-Gnr. 61/22 har rett til atkomst over 61/102 og at bruken herunder må forholde seg til gjeldende regulering.

-Gnr. 61/22 har ingen rett til atkomst over gbnr. 61/477 som er kommunens grunn. Grunneiers eksklusive eiendomsrett må respekteres. Det må mao ikke gjennomføres tiltak uten grunneiers samtykke.

-Bygningene på gbnr. 61/102 har fremdeles status som fritidsbolig/sommerbolig. Anneks bekreftes godkjent i 1983. I den grad en opprinnelig garasje i hytten er omgjort til boligareal forutsetter dette en bruksendring. Søknad om bruksendring må i så fall være kommet kommunen i hende innen 01.05.2013.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Synnøve Dehli
Jurist

Vedlegg:
Brev fra kommunen datert 12.10.39
Dom fra Asker og Bærum tingrett avsagt 05.05.2008
Kartutskrift

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 09.03.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**61**	Bnr:	**22**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune

Vedlegg 3

[redacted]

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
[redacted]	2025/3037-2	61/22/0/0	24.09.2025

61/22 Blakstad Bryggevei 6 - Forespørsel om kjøreadkomst til eiendommen

Vi viser til brev av 4.9.2025 med spørsmål om atkomst til gbnr. 61/22. Det bes opplyst om eiendommen har lovlig kjøreatkomst.

Eiendommen er avsatt til LNF formål i kommuneplanen, og bygningen er matrikkelført som fritidsbolig. I vårt brev av 31.1.2013 vises det til brev datert 12.10.39, hvor kommunen i forbindelse med bygge anmeldelse vil forlange tinglyst erklæring om at bygningen ikke tillates tatt i bruk til helårlig beboelse. Jeg legger til grunn at eksiterende kjøreatkomst også er fra denne tiden.

Bygningsloven av 1924 var gjort gjeldende i Asker. Hvordan krav til atkomst for fritidsbygg på det aktuelle oppføringstidspunktet ble praktisert i kommunen etter 1924 loven er usikkert.

Selve byggetillatelsen fra 1930 tallet ble ikke funnet ved en rask gjennomgang av elektronisk arkiv. Det synes derfor ikke å eksistere noe vedtak hvor det legges til grunn at det er godkjent kjøreatkomst etter plan-og bygningsloven eller bygningsloven av 1924.

Med vennlig hilsen

Frode Torvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

[redacted]

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

CLAIMS LINK AS
Postboks 324
1326 LYSAKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2025/3037-4	61/22/0/0	28.10.2025

61/22 Blakstad Bryggevei 6 – Vedr. kjøreadkomst

Vi viser til e-post fra Claims Link ved [redacted] mottatt 27.10.2025. Jf. også vårt brev av 24.9.2025 som svar på brev av 4.9.2025 fra [redacted].

Det foreligger ingen aktuell byggesak på denne eiendommen. Kommunens rolle som plan- og bygningsmyndighet er å ta stilling til søknad om tiltak, utføre tilsyn og ulovlighetsoppfølgning samt planmyndighet. Utenom byggesaksbehandling, tilsyn eller ulovlighetsoppfølgning tar ikke kommunen stilling til forhold som lovlig atkomst, som i utgangspunktet er et privatrettslig spørsmål.

Vi har ikke noe å tilføye til brev av 24.9.2025. Det foreligger ikke noe vedtak i byggesak hvor det legges til grunn at det er godkjent kjøreatkomst etter plan-og bygningsloven eller bygningsloven av 1924. Det behøver imidlertid ikke å bety at eiendommen ikke har rett til kjøreatkomst på privatrettslig grunnlag. Se tingrettsdom av 23.9.1986, hvor dette var tema i dommen, jf. vedlegg.

Når det gjelder forholdet til reguleringsplan har vi ikke i dag opplysninger som skulle tilsi at standpunktet i e-post fra kommunen av 13.3.2013 ikke lenger kan opprettholdes. Dvs. at bruk av atkomstvei i den grad den er etablert før reguleringsplan ikke omfattes av planens begrensninger.

Med vennlig hilsen

Frode Torvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
CLAIMS LINK AS

RØRKOMPANIET AS

DDV - instruks

Ordredetaljer :

Ordre nr.	53878
Ordredato	15.12.25
Vår ref.	HANS KRISTIAN
Saksbehandler	HANS KRISTIAN
Deres ref.	ROBERT
Stikkord	SJEKKE EXP.KAR
Overlevert	16.12.25

[redacted]
BLAKSTAD BRYGGEVEI 6
1392 VETTRE

Anleggsadresse :
Blakstad Bryggevei 6
1392 VETTRE

Kommune nr.	3203
Gårds nr.	61
Bruks nr.	22

Rørkompaniet AS
Kirkeveien 54
1395 HVALSTAD

Tlf: 66 77 60 20
E-post jarle@rorkompaniet.no
Foretaksreg NO 963 328 389 MVA

INNHOLD

[redacted] 3

Vedlegg 4

Vedlegg 1 4

Vedlegg 2 4

Vedlegg 3 4

Vedlegg 4 4

RØRKOMPANIET AS

DDV - instruks
Blakstad Bryggevei 6
1392 VETTRE

5387 [redacted]

Beskrivelse	Sjekket lekkasje på trykktank. Viste seg at problemet var lekkasje på membran rundt sluk under badekar. Vannlås på nyere joti-sluk var tett og vannet fylte seg i sluket, og når det kom over sluket, lakk det ned i kjeller. Gulvet utenfor badekaret er flislagt, og når man åpner inspeksjonsluken ved sluket, ser man at det ikke er lagt fliser under badekaret. Kan se ut som om betongen ser primet, usikker på om dette er et forsøk på membran. det er festet en krage med noe som ser ut som folie-membran i klemringen på sluket.Når vannet kommer opp i nivå med denne, renner vannet ned i etasjen under
Vedlegg	Vedlegg 1 Vedlegg 2 Vedlegg 3 Vedlegg 4

RØRKOMPANIET AS

DDV - instruks
Blakstad Bryggevei 6
1392 VETTRE

Vedlegg

Vedlegg 1	'Innstilt trykk på manometer'
Vedlegg 2	'Innstilt trykk på ekspansjonskar'
Vedlegg 3	'Renset tett vannlås på sluk under badekar.Vannet rant ut over sluk i utett membran'
Vedlegg 4	'Vannet kom ned fra undertak igjennom hull i tak.'




BAR
4.0
+
-





Asker kommune

Fagbygg AS
[redacted]
0380 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/1056-15	61/22//	15.01.2024

Delegasjonssak 2309/23

61/22 Blakstad Bryggevei 6 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - bruksendring, fasadeendring, m.m

Vi viser til søknad om rammetillatelse og dispensasjon for bruksendring, fasadeendringer og vesentlig utbedring/reparasjon, mottatt 05.04.2023, og senere supplerende dokumentasjon i saken. Søknaden var komplett til behandling 30.10.2023.

Søknad om rammetillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2. De tiltak som omfattes av tillatelsen fremgår av dette brevet med vedlegg.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot sjø for fasadeendringer på eksisterende fritidsbolig, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. **Det skal benyttes ikke-reflekterende glass ved innsetting av nye vinduer og sidedør med glassfelt.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot sjø for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende fritidsbolig, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot sjø for vesentlig reparasjon på eksisterende anneks, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Eiendommer er uregulert (omfattes ikke av krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1).

Eiendommen er avsatt til LNF- område (landbruk, natur, friluftsliv) og ligger innenfor følgende hensynssoner:

- H560_1 (hensynsone bevaring naturmiljø-vassdrag).
- Deler av eiendommen omfattes av H560_2 (hensynsone bevaring naturmiljø-naturverdier). De omsøkte tiltakene berører ikke denne delen av tomten.

Beskrivelse av søknaden
Det er søkt om oppføring av flere mindre tiltak utendørs, bruksendring, fasadeendringer og vesentlig reparasjon på gbnr. 61/22. Ansvarlig søker har delt opp søknaden i 2 deler.

Dette vedtaket (søknad del 1) omfatter bruksendring og fasadeendring på eksisterende fritidsbolig og vesentlig reparasjon på eksisterende anneks.

Kommunen fattet avslag i søknad om flere mindre tiltak utendørs (søknad del 2) den 02.08.2023.

Arealgrunnlag
Tiltaket medfører ingen endring av arealgrunnlag.

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært på høring hos

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommunen

Søknaden har vært til uttalelse hos Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.
Uttalelsen er gitt med bakgrunn i alle de omsøkte tiltakene på eiendommen

Statsforvalteren i Oslo og Viken har gjort følgende vurdering i sin uttalelse datert 11.07.2023:

«Vi minner om at en søknad for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført. Dette innebærer for det første at tiltakshaver hverken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet – ikke utførelsestidspunktet – som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes, jf. Sivilombudsmannens uttalelse av 13. mars 2012 (SOM-2011-1482).

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Strandsonen er av nasjonal interesse og skal forvaltes gjennom en helhetlig arealpolitikk hvor målet er at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for allmennheten. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet, og dispensasjoner skal unngås. Dette følger av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 21. mai 2021 (SPR), jf. punkt 8.1. Der det tillates utbygging innenfor 100-metersbeltet, skal det legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende landskapssituasjon og allmenn tilgang til sjøen.
Vi kan ikke se at tiltaket medfører noen fordeler for allmennheten eller utgjør noen forbedring av lanskapsforholdene. Vi ser imidlertid at enkelte at de utvendige omsøkte tiltakene derimot bidrar til å forsterke nedbyggingen og privatiseringen av strandsonen i dette området. Særlig gjelder dette tiltakene nærmest sjøen (for eksempel pergolaen) og tiltakene som medfører en forlenget fasade mot sjøen.

Når det gjelder de omsøkte fasadeendringene, ser vi at det er prosjektert større vindusflater mot sjøen. Dette kan gi økt privatisering og uheldige følger i form av lysrefleksjon sett fra sjøsiden. Store glassflater fører også til eksponering i landskapet om natten i form av lys.

Vi ber kommunen om å gjøre en grundig vurdering av de enkelte tiltakene, og den privatiserende effekten de kan ha både fra landsiden og sjøsiden. Vi vil i alle tilfeller fraråde at det gis dispensasjon for tiltakene som etableres i retning vannet og/eller medfører en forlenget fasade mot sjøen. Vi viser for øvrig til at flere tiltak over tid bidrar til en bit-for-bit-nedbygging som til sammen vil virke negativt på de allmenne interessene som planmyndigheten skal ivareta.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.»

Statsforvalteren i Oslo og Viken har i uttalelsen konkludert med følgende:
«Vi mener enkelte tiltakene som er omsøkt er uheldige av hensyn til kystlandskapet og at de vil bidra til en ytterligere privatisering av strandsonen. Vi vil fraråde at søknaden innvilges i sin helhet, og vi vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Vi viser til drøftelsen ovenfor.
Vi ber om å bli tilsendt vedtaket i saken».

Uttalelsen følger vedlagt i sin helhet.

Viken fylkeskommune har gjort følgende vurdering i sin uttalelse datert 17.07.2023:

«Planområdet omfattes av "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" (SPR-strandsone)) og plan- og bygningslovens § 1-8 "Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag". Retningslinjene poengterer at det skal legges vekt på å opprettholde og forbedre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt øke mulighetene for å ferdes langs sjøen. Strand- og skjærgårdsområder for slike formål er en knapp ressurs i

Oslofjorden og omdisponering av slike arealer til konkurrerende formål bør som regel ikke skje.

Kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud i strandsonen bør prinsipielt respekteres, selv om dette tiltaket alene ikke vil forringe allmennhetens tilgang til strandsonen ytterligere. Presedensvirkning av dispensasjoner vil svekke kommuneplanen som et viktig styringsverktøy i strandsonen.
Fylkeskommunen er opptatt av den visuelle virkningen i landskapet. Eiendommen er kartlagt som en del av sammenhengende grønnstruktur og registrert friluftslivsområde. Det går en kyststi på baksiden av eiendommen. Fylkeskommunen forutsetter at allmennhetens muligheter for sammenhengende ferdsel ivaretas også for framtiden, og at tiltakene ikke bidrar til økt privatisering i strandsonen. Vi ber kommunen redegjør grundig for tiltakenes virkning på allmennhetens tilgang til strandsonen, samt tiltakenes visuelle effekt både fra landsiden og sjøsiden. Dette gjelder særlig pergolaen. Viken fylkeskommune ber om at kommunen tillegger hensynet til kyststien stor vekt i vurderingen av om tiltakene er tilrådelig.

Statlige og regionale rammer og mål skal legges til grunn for vurderingen og interesseavveiningen i saker som gjelder dispensasjon fra planer og fra byggeforbudet i § 1–8 (strandsonen)».

Viken fylkeskommune har i uttalelsen konkludert med følgende:
«Kommunen må gjøre en grundig vurdering av tiltakene etter Pbl., kapittel 19. Vi fraråder at det gis dispensasjon for tiltakene dersom disse kommer i konflikt med allmennhetens muligheter for sammenhengende ferdsel ivaretas eller at tiltakene bidrar til økt privatisering i strandsonen.

Vi ber om få tilsendt vedtak i saken slik at vi kan vurdere eventuell klage.»

Uttalelsen følger vedlagt i sin helhet.

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjon
Tiltakene er i strid med bestemmelse om byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanens pkt. 10.7 og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det er også søkt om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot vassdrag (kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1) og byggeforbudet i LNF-områder (kommuneplanens arealdel pkt. 18.1.1).

Kommunen har vurdert at tiltakene som omfattes av denne søknaden (bruksendring, fasadeendring og vesentlig reparasjon) ikke utløser krav om dispensasjon fra disse bestemmelsene.
Kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1 inneholder en unntaksbestemmelse som angir konkrete tiltak som kan tillates nærmere enn angitt byggegrense, herunder tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag, jf. bokstav a.

Videre angir kommuneplanens arealdel pkt. 18.1.1 følgende om tiltak i LNF-områder: *«oppføring av nye bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 «Gården som ressurs») er ikke tillatt».*
Bygningsmyndigheten tolker bestemmelsen dithen at bruksendring, fasadeendring og vesentlig reparasjon ikke omfattes av byggeforbudet, da det ikke oppføres nye bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

I tillegg til dette, skal kommunen vurdere om det "kan" gis dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for fasadeendringer på eksisterende fritidsbolig, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt:

- *Tiltaket medfører ikke endringer som fører til redusert tilgang til strandsonen for allmennheten. Eiendommen er i sin helhet opparbeidet hvor bygningens yttervegg går ned i vannet og i hele eiendommens lengde mot vann er det etablert støttemur som er tilfylt. Det er mulig å gå rundt huset, men allmenn ferdsel vil normalt gå på baksiden av huset hvor det er etablert en tursti Hensynet bak bestemmelsen er etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.*

Søkers begrunnelse for at fordelene er klart større enn ulempene:

- *Eiendommen får en bedre brukbarhet ved at bruksendringene i huset tillates. Arealer som tidligere ikke ble benyttet kan nå brukes av flere brukergrupper samtidig og arealer som tidligere kunne benyttes sommerstid får nå forlenget. Et ekstra bad i kjelleretasjen gir lettere tilgang for toalett og dusj for badegjester som besøker eiendommen.*
- *Behovet for endring av planløsning begrunnes med at bygningene hadde et betydelig behov for generelt vedlikehold mv. For at fritidsboligen skal være attraktive og holde følge med økte krav til bostandard var det et stort behov for en mer effektiv planløsning. Noe av det viktigste er selve planløsningen for en velfungerende fritidsbolig. Hva som oppfattes som en god og effektiv planløsning vil selvsagt variere fra person til person og familie til familie. Behovet for endret planløsning var begrunnet i noen viktige karakteristikker som: 1. Unngå for mange transportsoner 2. Prioriter å skape fly 3. Legg vekt på oppbevaring 4. Fleksibilitet i fremtiden Målene som lå til grunn for endret planløsning vil gjelde for de fleste, og må anses å bidra til god brukbarhet også for fremtidige brukere.*

- *Rom i kjeller har ifølge opplysninger fra tidligere eier aldri blitt benyttet til naust. Endret bruk av kjeller gir derfor en merhensiktsmessig bruk.*
- *Ved at kjeller tas i bruk som kjellerstue, isoleres vegger med 5 cm innvendig. Uisolert port byttes ut til isolert dør. Ettersom det alltid har vært åpen forbindelse mellom kjeller og 1 etg, gjør dette det vanskelig å holde varmen utover sommermånedene. Ved å tillate bruksendring og innsetting av isolerte dørfelt forlenges sommeren, og gjør det mulig å varme opp hytten også vinterstid.*
- *Ulempen med at det gis dispensasjon, er og fremst at det kan skapes presedens.*

Hensynene bak bestemmelse om byggegrense mot sjø
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Omsøkte fasadeendringer omfatter endring av opprinnelig port til naust/verksted til glassdør med sidefelt. Videre flyttes inngangsdør fra østsiden til vestsiden, og det settes inn vindu der det tidligere var inngangsdør. Det søkes også om å utvide vindu på østvegg.

Kommunedirektøren kan ikke se at de omsøkte fasadeendringene medfører begrensninger for allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved sjøen. Endringene medfører ingen utvidelse av eksisterende bebyggelse eller en vesentlig endring av bruk. Kommunedirektøren kan videre ikke se at endringene har konsekvenser for natur- og kulturmiljø eller byggets påvirkning i landskapsbildet. En økning av glass i fasaden vil kunne gi uheldige følger i form av lysrefleksjon sett fra sjøsiden. Videre vil store glassflater mot sjøen medføre eksponering i landskapet om natten i form av lys. Det er stilt vilkår om bruk av ikke-reflekterende glass for ny glassdør med sidefelt og nye vinduer. Kommunen mener at dette avbøtende tiltaket sikrer at det ikke blir betydelig lysrefleksjon sett fra sjøsiden. Videre vil vinduet på fritidsboligens østvegg delvis være skjult av eksisterende anneks i øst, og kommunen kan ikke se at endringen vil medføre en vesentlig økning av eksponering mot sjø i form av lys sammenlignet med dagens situasjon.

Med bakgrunn i dette finner kommunedirektøren at hensynene bak byggegrensen mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming..

Vurdering av fordeler og ulemper
Kommunedirektøren anser det som en vesentlig fordel at fasadeendringene gir fritidsboligen forbedret bokvalitet med tanke på lys og utsyn. Fritidsboligen er forholdsvis gammel og endringene bidrar til at fritidsboligen i større grad tilfredsstiller dagens tekniske krav.

Lysrefleksjon sett fra sjøsiden vil medføre en ulempe med tanke på privatisering og virkning i landskapsbildet. Det er som tidligere nevnt stilt vilkår om at det benyttes ikke-reflekterende glass ved innsetting av nye vinduer og sidedør.

Kommunedirektøren mener derfor at dette er en ulempe som ikke kan tillegges særlig vekt i denne saken. Videre er fritidsboligens østvegg delvis skjult bak eksisterende anneks i øst, og kommunedirektøren kan ikke se at endringene gir en betydelig økning av lysforurensning sammenlignet med tidligere godkjent situasjon.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Kommunen er i utgangspunktet restriktive ved behandling av dispensasjonssøknader i strandsonen. De omsøkte fasadeendringene utgjør imidlertid en liten forskjell med tanke på lysforurensning og refleksjon sammenlignet med eksisterende situasjon, og bebygd areal på tomten øker ikke etter gjennomføring av tiltaket. Videre anser kommunen det som positivt at fritidsboligen i større grad tilfredsstiller dagens tekniske krav etter endringene. Kommunen finner derfor at det «kan» innvilges dispensasjonen. I denne saken finner vi ingen grunner til å ikke innvilge.

Konklusjon
Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for fasadeendringer på eksisterende fritidsbolig *innvilges*.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende fritidsbolig, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt:

- *Tiltaket medfører ikke endringer som fører til redusert tilgang til strandsonen for allmennheten. Eiendommen er i sin helhet opparbeidet hvor bygningens yttervegg går ned i vannet og i hele eiendommens lengde mot vann er det etablert støttemur som er tilfylt. Det er mulig å gå rundt huset, men allmenn ferdsel vil normalt gå på baksiden av huset hvor det er etablert en tursti Hensynet bak bestemmelsen er etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.*

Søkers begrunnelse for at fordelene er klart større enn ulempene:

- *Eiendommen får en bedre brukbarhet ved at bruksendringene i huset tillates. Arealer som tidligere ikke ble benyttet kan nå brukes av flere brukergrupper samtidig og arealer som tidligere kunne benyttes sommerstid får nå forlenget. Et ekstra bad i kjelleretasjen gir lettere tilgang for toalett og dusj for badegjester som besøker eiendommen.*
- *Behovet for endring av planløsning begrunnes med at bygningene hadde et betydelig behov for generelt vedlikehold mv. For at fritidsboligen skal være attraktive og holde følge med økte krav til bostandard var det et stort behov for en mer effektiv planløsning. Noe av det viktigste er selve planløsningen for en velfungerende fritidsbolig. Hva som oppfattes som en god og effektiv planløsning vil selvsagt variere fra person til person og familie til familie. Behovet for endret planløsning var begrunnet i noen viktige karakteristikker som: 1. Unngå for mange transportsoner 2. Prioriter å skape fly 3. Legg vekt på oppbevaring 4. Fleksibilitet i fremtiden Målene som lå til grunn for endret*

planløsning vil gjelde for de fleste, og må anses å bidra til god brukbarhet også for fremtidige brukere.

- *Rom i kjeller har ifølge opplysninger fra tidligere eier aldri blitt benyttet til naust. Endret bruk av kjeller gir derfor en merhensiktsmessig bruk.*
- *Ved at kjeller tas i bruk som kjellerstue, isoleres vegger med 5 cm innvendig. Uisolert port byttes ut til isolert dør. Ettersom det alltid har vært åpen forbindelse mellom kjeller og 1 etg, gjør dette det vanskelig å holde varmen utover sommermånedene. Ved å tillate bruksendring og innsetting av isolerte dørfelt forlenges sommeren, og gjør det mulig å varme opp hytten også vinterstid.*
- *Ulempen med at det gis dispensasjon, er og fremst at det kan skapes presedens.*

Hensynene bak bestemmelse om byggegrense mot sjø
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Bruksendringen medfører ikke flere boenheter og bygningsmassen på eiendommen vil ikke øke. Tiltaket vil etter kommunedirektørens syn ikke gi en økt opplevelse av privatisering. Videre vil det ikke bli utført utvendige arbeider i strandsonen, med unntak av utskifting av noen vinduer. Omsøkt bruksendring vil heller ikke redusere åpenheten eller avstanden til bebyggelsen i området eller uteoppholdsarealer på eiendommen.

Kommunedirektøren finner etter dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper
Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at tiltaket gir en bedre utnyttelse av den eksisterende fritidsboligen, hvor det i dag er store arealer i kjelleretasjen som ikke benyttes. Videre sørger endringene for bedre isolasjon i bygget, noe som anses som positivt fra et miljøperspektiv. Bruksendringen skjer innenfor eksisterende bebyggelse og det gjøres ikke utvendige arbeider i strandsonen. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at tiltaket vil medføre ulemper for de hensyn som strandsonegrensen og byggegrensen skal ivareta, eller ulemper for naboer og bygningsmiljøet i området.

Kommunedirektøren finner etter dette at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Bruksendringen gir ingen økt belastning på eiendommen og ingen økning av boenheter. Endringene vil ikke være synlige i landskapsbildet eller for naboer, da bruksendringen kun omfatter innvendige endringer. Endringene gir etter kommunedirektørens vurdering en bedre utnyttelse av eksisterende fritidsbolig uten at fotavtrykket øker. Kommunen finner etter en helhetlig vurdering at det er

hensiktsmessig å innvilge dispensasjon for gjennomføring av bruksendring i denne saken.

Konklusjon
Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel *innvilges*.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for vesentlig reparasjon på eksisterende anneks, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt:

- *Tiltaket medfører ikke endringer som fører til redusert tilgang til strandsonen for allmennheten. Eiendommen er i sin helhet opparbeidet hvor bygningens yttervegg går ned i vannet og i hele eiendommens lengde mot vann er det etablert støttemur som er tilfylt. Det er mulig å gå rundt huset, men allmenn ferdsel vil normalt gå på baksiden av huset hvor det er etablert en tursti Hensynet bak bestemmelsen er etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.*

Søkers begrunnelse for at fordelene er klart større enn ulempene:

- *Eiendommen får en bedre brukbarhet ved at bruksendringene i huset tillates. Arealer som tidligere ikke ble benyttet kan nå brukes av flere brukergrupper samtidig og arealer som tidligere kunne benyttes sommerstid får nå forlenget. Et ekstra bad i kjelleretasjen gir lettere tilgang for toalett og dusj for badegjester som besøker eiendommen.*
- *Behovet for endring av planløsning begrunnes med at bygningene hadde et betydelig behov for generelt vedlikehold mv. For at fritidsboligen skal være attraktive og holde følge med økte krav til bostandard var det et stort behov for en mer effektiv planløsning. Noe av det viktigste er selve planløsningen for en velfungerende fritidsbolig. Hva som oppfattes som en god og effektiv planløsning vil selvsagt variere fra person til person og familie til familie. Behovet for endret planløsning var begrunnet i noen viktige karakteristikker som: 1. Unngå for mange transportsoner 2. Prioriter å skape fly 3. Legg vekt på oppbevaring 4. Fleksibilitet i fremtiden Målene som lå til grunn for endret planløsning vil gjelde for de fleste, og må anses å bidra til god brukbarhet også for fremtidige brukere.*
- *Rom i kjeller har ifølge opplysninger fra tidligere eier aldri blitt benyttet til naust. Endret bruk av kjeller gir derfor en merhensiktsmessig bruk.*
- *Ved at kjeller tas i bruk som kjellerstue, isoleres vegger med 5 cm innvendig. Uisolert port byttes ut til isolert dør. Ettersom det alltid har vært åpen forbindelse mellom kjeller og 1 etg, gjør dette det vanskelig å holde varmen utover sommermånedene. Ved å tillate bruksendring og innsetting av isolerte dørfelt forlenges sommeren, og gjør det mulig å varme opp hytten også vinterstid.*
- *Ulempen med at det gis dispensasjon, er og fremst at det kan skapes presedens.*

Hensynene bak bestemmelse om byggegrense mot sjø
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Ansvarlig søker har beskrevet at fundamentene under annekset kollapset i forbindelse med flom. Annekset ble jekket opp til opprinnelig posisjon og det ble laget nye fundamenter. Det ble samtidig foretatt oppgradering av vegger og tak. Yttervegger ble tilleggsisolert og det ble montert ny kledning og ny tekkning.

Reparasjonen medfører ingen endring av annekset sitt fotavtrykk og annekset opprettholder samme fasadeuttrykk/utforming som opprinnelig. Tiltaket vanskeliggjør ikke allmennhetens tilgang til strandsonen sammenlignet med dagens situasjon, og gir ingen endring på byggverkets innvirkning i landskapsbildet. Kommunedirektøren kan således ikke se at reparasjonen kommer i konflikt med hensynene som byggegrensen mot sjø skal ivareta.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming..

Vurdering av fordeler og ulemper
Kommunedirektøren anser det som en vesentlig fordel at eksisterende byggverk vedlikeholdes slik at byggets levetid forlenges. Videre gir reparasjonen en forbedret fundamentering av annekset, noe som gjør bygget bedre rustet mot eventuelle fremtidige flomsituasjoner.
Tiltaket medfører ingen endring av byggverkets utforming, fasadeuttrykk eller volum. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at tiltaket medfører ulemper for omgivelsene, naboer eller allmennhetens tilgang til strandsonen.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Kommunen har kommet til at det «kan» innvilges dispensasjon. I denne saken finner vi ingen grunn til å ikke innvilge.

Annekset er tidligere lovlig oppført og reparasjonen medfører ingen vesentlige endringer av utforming eller plassering. Kommunedirektøren mener at det er hensiktsmessig å innvilge dispensasjon slik at eksisterende byggverk vedlikeholdes og byggets levetid forlenges.

Konklusjon
Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for vesentlig reparasjon av anneks *innvilges*.

Kommunedirektørens vurdering

<u>Naturmangfold</u>
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes med saksnummer 2023/1056. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Kommunen har valgt å slå sammen gebyret for vurdering av dispensasjon for bruksendring for tilleggsdel til hoveddel, da vurderingene i stor grad er sammenfallende.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Erlend Isachsen
teamkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 SNITT AA.pdf
2 Kjellerplan.pdf
3 Tegninger 2024-01-10.pdf
4 Gebyr

Til
Fagbygg AS

Kopi til
Claims Link AS
Statsforvalteren i Oslo og Viken
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Asker kommune

Bilag 1

[redacted]

0110 OSLO

Vår referanse	Deres referanse	Dato
25/20728-2		19.01.2026

Svar på henvendelse vedr. tinglysing av adkomstrett

Viser til henvendelse av 29.12.2025 vedr. spørsmål om tinglysing av adkomstrett over kommunens eiendom, gbnr. 61/64. Eiendommen er delvis regulert til park og det er ingen etablert kjøreadkomst over eiendommen. Asker kommune vil på denne bakgrunn ikke godta tinglysing av rettighet om kjøreadkomst.

Med vennlig hilsen
Jørn Johannessen
Rådgiver
41010 - Eiendomsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

[redacted] 6
1392 VETTRE

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2026/122-4	61/22/0/0	13.05.2026

61/22 Blakstad Bryggevei 6 - Varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Innledning

Det vises til mottatt henvendelse fra [redacted] datert den 13.01.2026.

Vi har gjennomgått henvendelsen, og denne er også oversendt til tidligere eier, uten at vi har mottatt noen tilbakemelding fra dem. I mottatt henvendelse fremkom det at dere ønsket å avklare med kommunen om det fortsatt er utført ulovlige tiltak på eiendommen, og det tas opp en rekke forhold som dere ønsker at kommunens skal ta stilling til.

I dette brevet vil vi innledningsvis redegjøre for kommunens vurdering av de forholdene som dere har tatt opp i deres henvendelse. Brevet er i tillegg et forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt. Tiltak som vi anser som ulovlige vil således omfattes av vårt forhåndsvarsel som rettes til dere som dagens eiere av eiendommen.

I vår gjennomgang vil vi benytte oss av de samme punktene som er benyttet i oversendelsen hit.

- Terrasser og vinduer

Det er bedt om tilbakemelding på hvorvidt kommunen vil følge opp tiltakene som enda ikke er rettet i tråd med kommunens pålegg.

- Terrasser

Søknad om ettergodkjenning av terrasser ble trukket den 28.04.2026. Dette innebærer at terrassene fremdeles anses som ulovlige tiltak, og vil følges opp videre.

- Vinduer

Det er gitt rammetillatelse knyttet til blant annet fasadeendring og utskiftning av enkelte vinduer, og i den forbindelse ble det stilt vilkår om bruk av ikke-reflekterende glass. Vilkåret er således begrenset til omsøkte tiltak og kan ikke overføres til øvrige vinduer som eventuelt er skiftet ut.

Det er i brev fra undertegnede til Fagbygg AS datert den 19.09.2025 presisert at hensynet bak vilkåret ikke gjør seg gjeldende for glassvindu over inngangsdør og vinduet som er satt inn hvor døren opprinnelig var. Vi har mottatt dokumentasjon på at de nye glassfeltene i det som var porten inn til naust er skiftet ut. Vi har ingen dokumentasjon på at vindu i stue er skiftet ut.

Det må imidlertid presiseres at det på nåværende tidspunkt kun er gitt en rammetillatelse. Det skal ikke igangsettes arbeider før det foreligger igangsettingstillatelse. Det vises i den forbindelse til rammetillatelsen datert den 15.01.2024 hvor det står følgende:

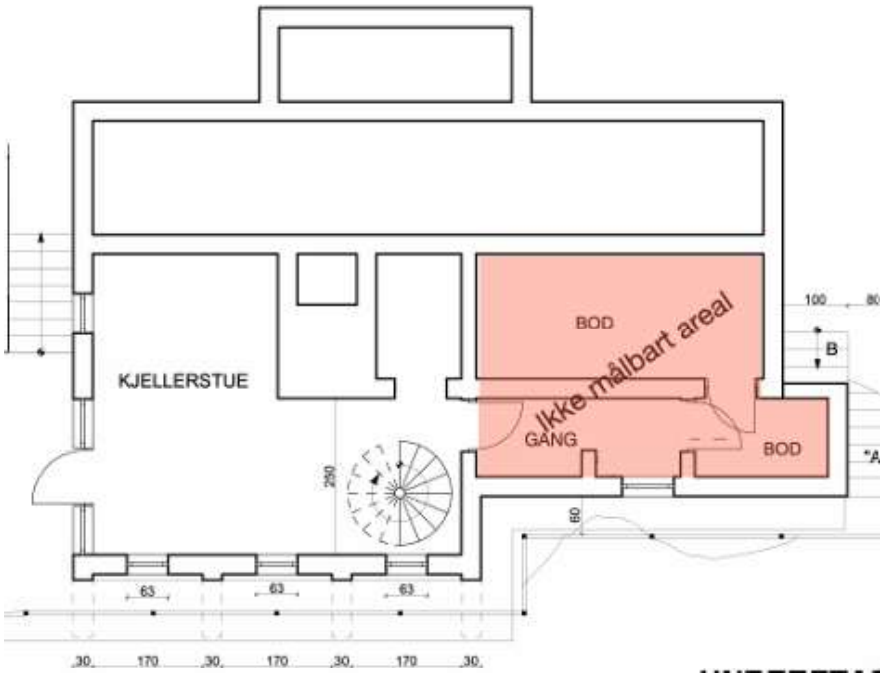
> *«Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger»*

Hva gjelder vinduer i anneks, så vil dette medtas under punktet som omhandler anneks.

- Kjellerstue og gang (hovedenhet)

Dere har bedt kommunen om en vurdering av hva som er lovlig bruk av underetasjen.

For ordens skyld inntas sist godkjente plantegning av underetasjen som følger av rammetillatelsen, som viser bruksendringen til kjellerstue.



Det bemerkes imidlertid at rammetillatelsen må følges opp med søknad om igangsettingstillatelse og avsluttes med ferdigattest. Bruksendringen er ikke lovlig før det er gitt igangsettingstillatelse.

- Anneks

I deres henvendelse ber dere om tilbakemelding på hvorvidt følgende arbeider er lovlig utført:

- Heving av anneks
- Utvidet bruk, herunder innlegging av vann og avløp (samt WC)
- Utvidelse
- Installasjon/montering av nye og/eller større vinduer
- Ombyggingen/heving av taket

Dere reiser spørsmål om arbeidene er så omfattende at det har funnet sted en hovedombygging av annekset, slik at også TEK17 kommer til anvendelse.

Det er gitt en rammetillatelse knyttet til vesentlig reparasjon av annekset. I tillatelsen fremgår følgende:

> *«Ansvarlig søker har beskrevet at fundamentene under annekset kollapset i forbindelse med flom. Annekset ble jekket opp til opprinnelig posisjon og det ble laget nye fundamenter. Det ble samtidig foretatt oppgradering av vegger og tak. Yttervegger ble tilleggsisolert og det ble montert ny kledning og ny tekkning.*
>
> *Reparasjonen medfører ingen endring av annekset sitt fotavtrykk og annekset opprettholder samme fasadeuttrykk/utforming som opprinnelig. Tiltaket vanskeliggjør ikke allmennhetens tilgang til strandsonen sammenlignet med dagens situasjon, og gir ingen endring på byggverkets innvirkning i landskapsbildet. Kommunedirektøren kan således ikke se at reparasjonen kommer i konflikt med hensynene som byggegrensen mot sjø skal ivareta.»*

Vi har foretatt en ny vurdering av dette forholdet, og inntar for ordens skyld også tidligere eiers redegjørelse av utførte arbeider i sin eiertid som fulgte ved prospektet ved forrige salg:

> *«Pga. stor råteskade måtte annekset bygges helt opp på nytt, og pga. tidligere vannskader ble dette bygd på en ringmur og 50 cm høyere. Her er også alt nytt.*
> *I 2020 oppdaget vi en vannskade pga. en produksjonsfeil på en varmekabel som går inn i vannrøret (hindre frost på vinteren). Dette førte til en stor rehabilitering av hele annekset, men nytt bad nye gulv i hele annekset (unntatt gang) og isolasjon, varmekabler (bad) fliser VVS, kabinett, innbyggingstoalett og vask. Ny kjøkkeninnredning, ny innbyggingsovn, platetopp, vask, oppvaskmaskin og innbyggingskjøleskap med liten frysedel. Alle flater i annekset er også malt og en ny stor verandadør er installert (ikke søkt om da det tidligere stod et like stort vindu der.)»*

I sak 22/1734 ble det sendt inn en ytterligere redegjørelse fra tidligere eier knyttet til utførte arbeider på annekset, og i e-post datert den 18.10.2022 fremgår det følgende:

> *«Annex:*
> *Annexet ble rehabilitert i 2012 samtidig som hovedhuset, annexet er mest trolig ifra rundt byggeåret for hovedhuset, kledning vinduer og tak var av meget dårlig forfatning, Boligdrift AS stod for renoveringen av både hovedhus og Annex. Vi prøvde så langt det gikk å ivareta det meste av bygningen, men det som var ødelagt av fukt måtte skiftes. Renoveringen tok derfor lang tid og ble bevitnet av naboer. Det ble satt inn en verandadør inne i åpningen der det før var et vindu i samme bredde, men ikke høyde. I 2014 ble eiendommen utsatt for en uvanlig stor flom, bildene fikk du ifra meg under befaringen. Under de to dagene denne flommen pågikk ble det omfattende skader på bygningen da i særdeleshet grunnmur og pilarer huset stod på, huset forflyttet seg ca 25 cm og var i ferd med å gli til den ene siden. Storebrand dekket kostnadene ved da å lage to støttemurer på hver side og legge jern bjelker som ny understøtte for annexet. Selve annexet ble hevet opp 50 cm under denne prosessen for så å sette annexet ned på bjelkene igjen, annexet er ikke høyere enn det tidligere har vært, det ligger helt ned i terrenget i bakkant slik dere bemerket.»*

Basert på informasjon fra tidligere eier, flyfoto og bilder fra tidligere salgsprospekt har vi vurdert at søknaden ikke omfatter alle arbeidene som faktisk er utført i henholdsvis 2012 og 2014. Etter vår vurdering har det skjedd en søknadspliktig hovedombygging som omfatter utvidelse av anneks og fasadeendringer. Utførte arbeider innebærer også at annekset har blitt en selvstendig boenhet.

Samtlige tiltak var søknadspliktig på tidspunktet arbeidet ble utført, samt avhengig av dispensasjon fra arealformålet LNF og forbudssone mot vassdrag i dagjeldende kommuneplan for Asker kommune 2007-2020.

Etter en konkret vurdering av tidligere eiers tilbakemeldinger i saken, samt en sammenligning av plantegninger og bilder kan vi imidlertid ikke se at det er dokumentert at annekset er hevet med 50 cm. Hva gjelder innlegging av vann og avløp så må tillatelsen gitt den 01.10.2012 anses å gjelde både bolig og anneks. Det fremgår blant annet på side to under punktet *«Følgende skal foreligge før brukstillatelse kan gis»* at *«Vannmåler skal være montert i begge bygninger».* Annekset er også medregnet i tilknytningsgebyret, og stikkledningene til anneks følger av tinglyste dokumenter.

Tiltakene som omfattes av rammetillatelsen må følges opp med søknad om igangsettingstillatelse. Et alternativ i denne saken er å sende inn en endringsøknad som omfatter hovedombygging og bruksendring. Det må imidlertid presiseres at kommunens dispensasjonspraksis er streng. Det er først når det gis igangsettingstillatelse at utførte tiltak blir lovlig. Videre må byggesaken avsluttes med ferdigattest.

- Steinplatting og trapp til brygge

Dere har bedt kommunen om å vurdere om steinplatting og trapp til bryggen er lovlig etablert.

- Steinplatting

En gjennomgang av flyfoto viser at steinplatting ble etablert i perioden mellom 2012 og 2014. På deler av plattingen var det også etablert en treplatting og en pergola som er fjernet. Steinplattingen er også redusert i størrelse.

Kommunen har ikke tidligere tatt stilling til steinplattingen, men har etter en konkret vurdering av dagjeldende plangrunnlag kommet til at dette i perioden 2012-2014 var avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen for Asker kommune 2007-2020.

I dag vil plattingen være avhengig av dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggegrense mot vassdrag og sjø i gjeldende kommuneplan for Asker kommune henholdsvis pkt. 10.6.1 og 10.7. Dette vil vi redegjøre ytterligere for under punktet som gjelder forhåndsvarsel.

- Trapp til brygge

Ut fra flyfoto kan det se ut som at det er etablert ett trappetrinn i form av en stein for adkomst til brygge. Denne ser man også på skråfoto fra 2014. Det er uklart når tiltaket ble utført, men det legges til grunn at dette også har skjedd i tidsperioden mellom 2012-2014.

På oppføringstidspunktet var det kommuneplan for Asker 2007-2020 som gjaldt. Eiendommen var avsatt til LNF, og lå innenfor strandsonegrensen og forbudssonen mot vassdrag.

Etter vår vurdering var ikke utplassering av en enkelt stein brukt som et trappetrinn et tiltak som var i strid med planens arealformål, herunder bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Tiltaket var således verken søknadspliktig eller avhengig av dispensasjon på oppføringstidspunktet og anses lovlig etablert.

- Atkomst

Dere har bedt kommunen om en tilbakemelding på hvorvidt eiendommen har lovlig kjøreadkomst.

Dette spørsmålet er svart ut fra kommunens side en rekke ganger tidligere, senest i brev datert den 28.10.2025 som er sendt til Claims Link AS. Av dette brevet fremgår følgende:

> *«Vi har ikke noe å tilføye til brev av 24.9.2025. Det foreligger ikke noe vedtak i byggesak hvor det legges til grunn at det er godkjent kjøreatkomst etter plan- og bygningsloven eller bygningsloven av 1924. Det behøver imidlertid ikke å bety at eiendommen ikke har rett til kjøreatkomst på privatrettslig grunnlag. Se tingrettsdom av 23.9.1986, hvor dette var tema i dommen, jf. vedlegg.*
>
> *Når det gjelder forholdet til reguleringsplan har vi ikke i dag opplysninger som skulle tilsi at standpunktet i e-post fra kommunen av 13.3.2013 ikke lenger kan opprettholdes. Dvs. at bruk av atkomstvei i den grad den er etablert før reguleringsplan ikke omfattes av planens begrensninger.»*

Undertegnede har i brev datert den 22.05.2025 i sak 22/1734 skrevet at vi har lagt til grunn at eiendommen har godkjent kjøreadkomst. Dette var noe upresist ettersom det ikke foreligger noen formell godkjennelse, da kjøreadkomsten ikke har vært omfattet av tidligere byggesaker. Basert på den dokumentasjonen som kommunen er kjent med er vi imidlertid av den oppfatning at veien ble etablert lenge før bygningsloven trådte i kraft og opparbeidelse av selve veien må således anses å være lovlig. Videre følger det av tingrettsdom av 23.9.1986 at eiendommen har kjøreadkomst på privatrettslig grunnlag. Bruk av veien er heller ikke i strid med gjeldende reguleringsplan.

Vi går ikke videre med dette forholdet.

- Biloppstillingsplass

Dere ber om kommunens vurdering av om biloppstillingsplassene mot vest er lovlig etablert, med grunnlag i opplysningene som nå er kjent. Vi har vurdert dette forholdet ved flere anledninger, og i brev av 22.05.2025 fremgår det følgende:

> *«Hva gjelder opparbeidelse av biloppstillingsplasser så ble det gjort en vurdering av forholdet etter gjennomført tilsyn, og det ble besluttet å ikke forfølge dette videre fordi det ikke ble vurdert å være et ulovlig forhold. Det har ikke kommet inn ny informasjon, og kommunen foretar ikke noen ny vurdering av dette forholdet på nåværende tidspunkt.*
>
> *Eierne fikk basert på kommunens varsel om pålegg en berettiget forventning om at dette var et forhold som ikke ville forfølges videre da det ikke var ansett å være et ulovlig forhold. I tråd med gjeldende rettspraksis må eierne kunne legge kommunens vurdering til grunn og innrette seg etter dette.»*

Vi kan ikke se at det er fremlagt nye opplysninger i saken. Tidligere vurderinger har tatt utgangspunkt i både informasjon som ble gitt under gjennomført tilsyn på eiendommen, samt flyfoto.

- Annet

Under punktet «Annet» er det stilt spørsmål knyttet til lovlig bruk av eiendommen og etablert bad i underetasjen.

- Helårsbolig

Eiendommen er en fritidsbolig, og må brukes som en fritidsbolig. Det innebærer at dere ikke kan ha folkeregistrert adresse på eiendommen. Utover dette har kommunen vurdert at det ikke er noen bruksbegrensning, utover det følger av folkeregisterloven.

Basert på den informasjonen vi har er dere folkeregistrert på eiendommen, og vi vil følge opp dette forholdet.

- Baderom

Dere har opplyst at eiendommen ble solgt med både WC, dusj og vask, og at dere ikke var kjent med at baderommet var ulovlig da dere kjøpte eiendommen. Det er

opplyst at det mangler 1 cm på takhøyden, og det bes om en tilbakemelding på hvorvidt kommunen vil kunne godkjenne baderommet dersom takhøyden økes fra 189 cm til 190 cm.

For å besvare dette spørsmålet vises det til kommunens brev i byggesaken med saksnummer 23/1056 datert den 27.10.2023 hvor det fremgår følgende:

> *«Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (bod til bad) i underetasjen i eksisterende fritidsbolig. Det er søkt om unntak fra bestemmelse om krav til romhøyde i byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-7 tredje ledd, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Badet er vist med en romhøyde på 188,5 meter. Preakseptert ytelse ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er minimum 2 meter for boliger som ble omsøkt før 1.7.2011.*
>
> *Hensynet bak bestemmelsen om romhøyde er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Kommunen mener at det ikke er forsvarlig å fravike preakseptert romhøyde og varsler derfor om avslag på denne delen av søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.»*

Basert på kommunens vurdering av søknad om bruksendring fra bod til bad er det ikke påregnelig at kommunen vil godkjenne baderommet dersom takhøyden økes fra 189 cm til 190 cm.

Vi vil også følge opp ulovlig bruksendring av dette rommet.

Dette er et forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt etter pbl. § 32-3

I tråd med pbl. § 32-2 varsles det om at vi vurderer å pålegge dere å rette opp de ulovlige forholdene. Det betyr at dere **innen 01.07.2026** må rette de ulovlige tiltakene eller søke om å få tiltakene godkjent.

Dersom vi ikke mottar komplett søknad eller dokumentasjon på at forholdene er rettet **innen 01.07.2026**, vil vi sende ut et pålegg om retting. I pålegget kan vi også sette en tvangsmulkt.

I foreliggende sak er det påregnelig at det knyttes en tvangsmulkt til hvert enkelt tiltak, og at beløpet samlet vil ligge mellom kr. 30.000 – 60.000,-.

Kommunens vurdering av saken

Planstatus

Flere av tiltakene ble utført i perioden mellom 2012-2014, og da var det kommuneplan for Asker 2007-2020 som gjaldt. Eiendommen var uregulert og avsatt til LNF, og lå innenfor strandsonegrensen og forbudssonen mot vassdrag.

Pkt. 4.1 i kommuneplanen oppstilte et generelt byggeforbud i landbruks- natur- og friluftsområdene, og det ble presisert at det ikke er tillatt å «oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring». Oppføring av ny- og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse var heller ikke tillatt.

Pkt. 5.1 oppstilte et forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag, og «Innenfor de angitte bygge- og anleggsforbudssoner er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a og 93 […] ikke tillatt».

Eiendommen er fremdeles uregulert og avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan for Asker kommune. Eiendommen ligger også innenfor byggegrense mot vassdrag og sjø hvor det gjelder et generelt forbud mot tiltak, jf. henholdsvis pkt. 10.6.1 og 10.7 i kommuneplanen.

Eiendommen ligger også innenfor følgende hensynssoner:
• H560_1 (hensynsone bevaring naturmiljø-vassdrag).
• Deler av eiendommen omfattes av H560_2 (hensynsone bevaring naturmiljø-naturverdier). De omtalte tiltakene berører ikke denne delen av tomten.

Beskrivelse og vurdering av tiltak

- Plattinger

Det er oppført flere plattinger på eiendommen. I direkte tilknytning til hovedhus og anneks er det oppført treplattinger. Helt nordøst på eiendommen er det oppført en steinplatting.

Samtlige plattinger er oppført i perioden mellom 2012-2014. Etter vår vurdering var plattingene i strid med arealformålet LNF, strandsonegrense og forbudssonen mot vassdrag. Plattingene ble oppført uten nødvendige dispensasjoner og var ulovlig.

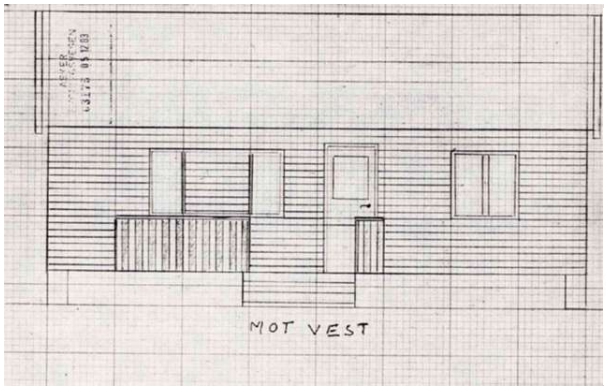
Treplattingene ble fulgt opp i sak 22/1734 mot tidligere eier. Treplattingene ble omsøkt senest i byggesak 25/4328. Etter varsel om avslag ble søknaden trukket, og de er således fremdeles ulovlig.

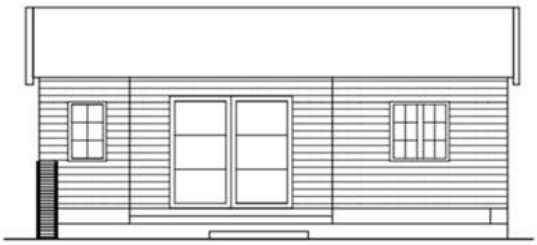
Etter dagens regelverk er tiltakene i strid med arealformål LNFR og byggegrense mot sjø og vassdrag som følger av henholdsvis pkt. 10.6.1 og 10.7.

- Anneks

Det er utført omfattende arbeider knyttet til annekset. Basert på informasjon fra tidligere eier var «alt nytt» i 2012. Arbeidene beskrives som både rehabilitering og renovering. I prospektet sto det at på grunn av stor råteskade måtte annekset bygges opp på nytt.

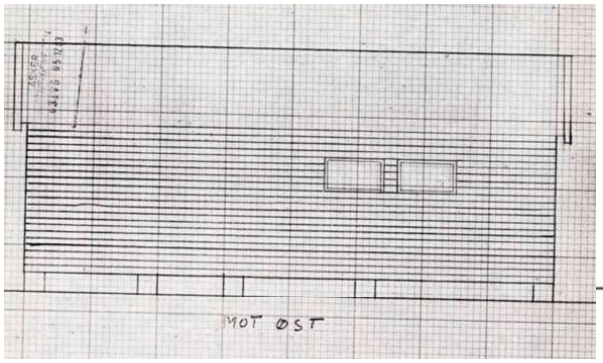
En sammenligning av godkjente tegninger, samt innsendte tegninger i forbindelse med byggesaken viser også at annekset er utvidet ved at det er oppført to boder i bakkant, samt at deler av overbygget terrasse og en bod er innlemmet i annekset. Videre er det utført fasadeendringer ved at noen vinduer er fjernet og nye vinduer, samt glassdører, er satt inn i fasaden. For ordens skyld inntas både godkjente tegninger fra 1983 og innsendte tegninger i byggesaken som viser annekset slik det fremstår i dag.

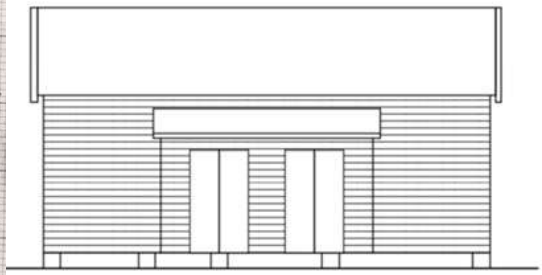




MOT VEST

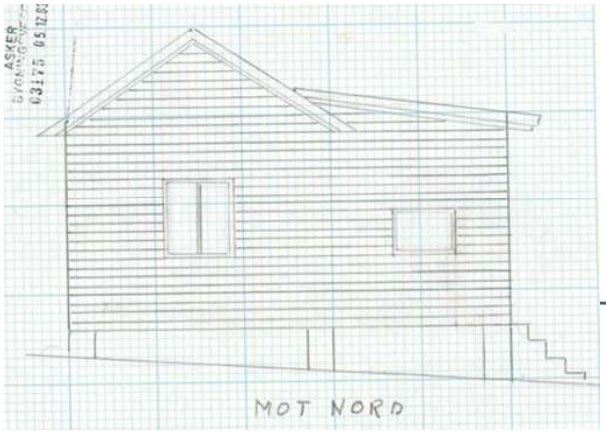
MÅL.: 1:50 (A3)





MOT ØST

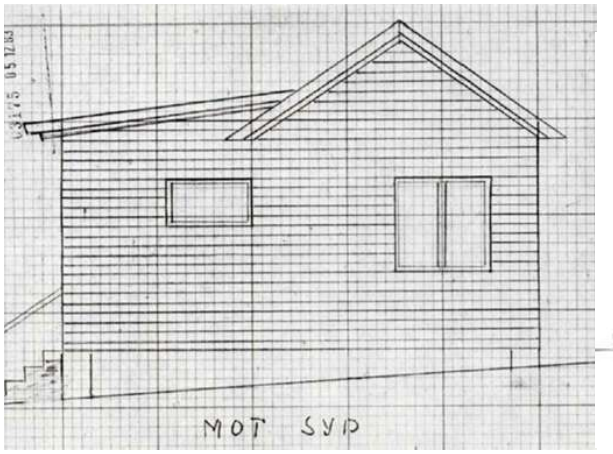
MÅL.: 1:50 (A3)





MOT NORD

MÅL.: 1:50 (A3)

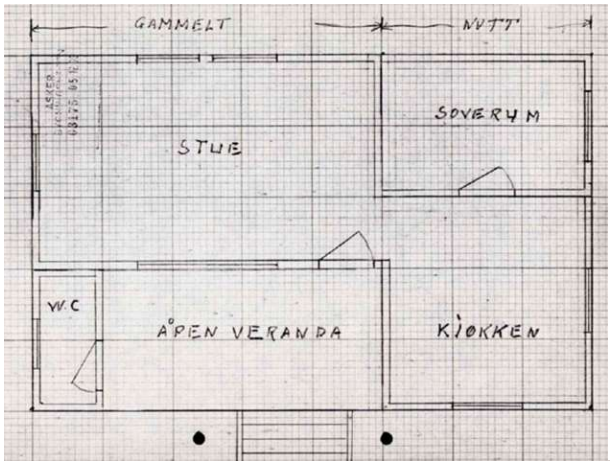


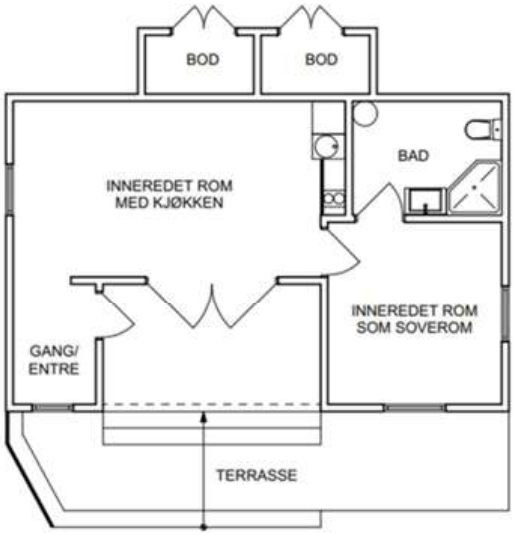


MOT SYD

MÅL.: 1:50 (A3)

Innvendig er rominndeling endret, og et rom godkjent til bodareal (omtalt som WC, men godkjent som bod i tillatelsen) er innlemmet i annekset og bruksendret til gang. Det er også installert et bad. Godkjent plantegning og innsendt plantegning i byggesak er inntatt for å belyse endringen.





Etter kommunens vurdering fremstår arbeidene som ble utført i 2012 så omfattende at det var tale om en søknadspliktig hovedombygging. Hele annekset ble i det vesentlige fornyet, og fikk et helt annet uttrykk og stil utvendig ved at det også ble utført fasadeendringer i form av nye og større glassflater. En hovedombygging innebærer også at kravene i byggteknisk forskrift utløses.

Også i 2014 ble det utført omfattende arbeider, men vi er usikre på om utbedringene etter skaden var så omfattende at dette var å anse som en hovedombygging, men også vesentlig reparasjon var søknadspliktig. En eventuell søknad om ettergodkjennelse må uansett omfatte samtlige arbeider som er utført. Søknaden som er sendt i byggesak 23/1056 dekker kun en mindre del av utførte arbeider.

Etter vår vurdering innebærer utførte arbeider i annekset også at det har oppstått en ny boenhet da installering av bad innebærer at annekset fikk alle hovedfunksjoner. En slik bruksendring er søknadspliktig.

I tillegg til at både hovedombygging og bruksendring er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1, første ledd, bokstav d og n, kreves det dispensasjon fra arealformålet LNFR, og byggegrense mot vassdrag og sjø. I tillegg kreves det dispensasjon fra opprettelse av sekundær boenhet etter pkt. 13.2 kommuneplanen.

- Helårsbolig

Eiendommen er en fritidsbolig, og bruksendring til helårsbolig er søknadspliktig etter pbl. § 20-1, første ledd, bokstav d. Uten tillatelse er bruken ulovlig. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil også utløse krav om dispensasjon fra arealformålet LNFR, og byggegrense mot vassdrag og sjø.

- Baderom

Bruksendring av baderom er søknadspliktig etter pbl. § 20-1, første ledd, bokstav d og ble forsøkt omsøkt i byggesak 23/1056. Etter varsel om avslag ble denne delen av saken trukket ut av søknaden og reviderte tegninger ble sendt inn. I sak 22/1734 ble det vedtatt pålegg om retting av ulovlig bruksendring fra gang til bad. Det ble dokumentert at tilbakeføring var utført den 27.05.2024.

Ettersom rommet igjen er omgjort til et baderom uten søknad og tillatelse foreligger det en ulovlig bruksendring.

Slik kan dere rette opp de ulovlige tiltakene

Retter dere opp de ulovlige tiltakene, unngår dere pålegg og tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måter:

- Tilbakeføre de ulovlige tiltakene

  Dere kan rette opp de ulovlige tiltakene ved å tilbakeføre eiendommen og bygningsmassen til lovlig stand. Dette innebærer at ulovlige tiltak må fjernes eller tilbakeføres til lovlig stand.

  Dere er selv ansvarlige for å gi beskjed til kommunen når tilbakeføringen er gjennomført.

- Sende inn en byggesøknad

  En ansvarlig søker (fagperson) kan sende oss en søknad om å få tiltakene godkjent i ettertid.

  Hva gjelder anneks, så er det anledning til å sende inn en endringsøknad i byggesaken.

  Det presiseres at informasjon knyttet til nødvendige dispensasjoner i dette brevet ikke er uttømmende, og dersom det er ønskelig å sende inn en byggesøknad kan dere bestille en forhåndskonferanse med byggesak.

  Det bemerkes at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning av tiltaket. Dersom søknaden ikke fører til at det gis tillatelse, vil det bli gitt pålegg om retting i tråd med alternativ 1.

For veiledning og mer informasjon om hvordan sende inn byggesøknader se våre nettsider: https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/byggesaker/

Har dere flere opplysninger i saken kan dere sende det inn innen 3 uker

Dersom dere har flere opplysninger som dere ikke allerede har sendt inn i saken, kan dere sende det inn innen 3 uker fra dere mottar dette brevet. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt

Dette er et forhåndsvarsel om at vi vurdere å ilegge tvangsmulkt dersom tiltakene ikke er rettet innen 01.07.2026.

En tvangsmulkt er et pengebeløp som må betales dersom fristen i et eventuelt pålegg ikke overholdes.

En tvangsmulkt kan fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt så lenge ulovligheten vedvarer eller som en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Formålet med fastsettelsen av tvangsmulkt er at det skal oppfordre til rettidig oppfyllelse av pålegget.

Vedtak om tvangsmulkt er direkte tvangsgrunnlag for utlegg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 første ledd, bokstav d. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevet av namsmannen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. VII.

Forelegg og andre opplysninger:

Det er eiers/tiltakshavers ansvar at plan- og bygningsloven og gjeldende planbestemmelser overholdes.

Etter pbl. § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også kan følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7.

Pålegg kan etter pbl. § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Følg saken på saksinnsyn

Dere kan følge utviklingen i deres sak via asker-bygg.innsynsportal.no. Bruk avansert søk for å søke på saksnummer eller på gårds- og bruksnummer.

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post til post@asker.kommune.no, hvis dere har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Cecilie Viken
teamkoordinator oppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
[redacted]

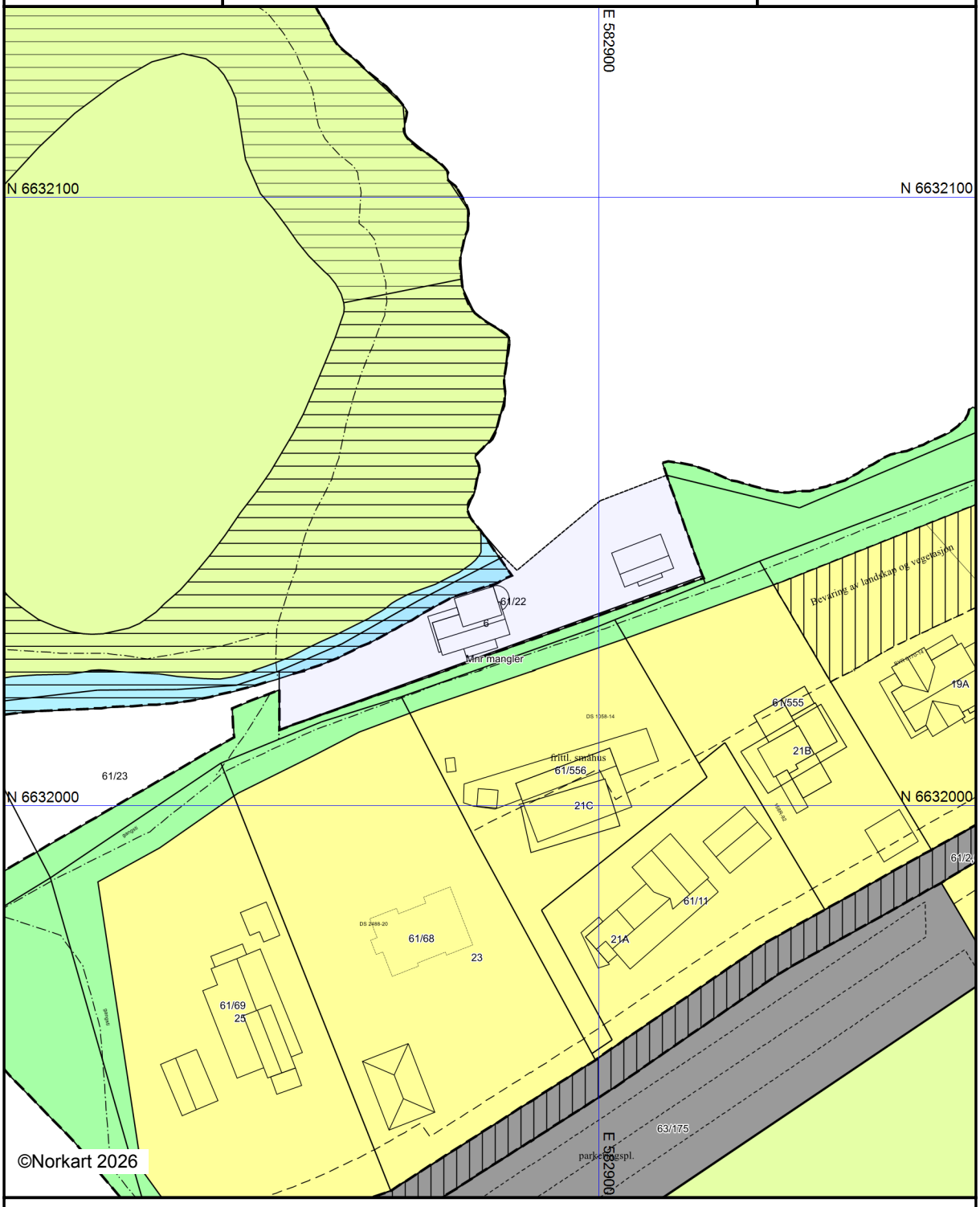
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/22
Adresse: Blakstad Bryggevei 6
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

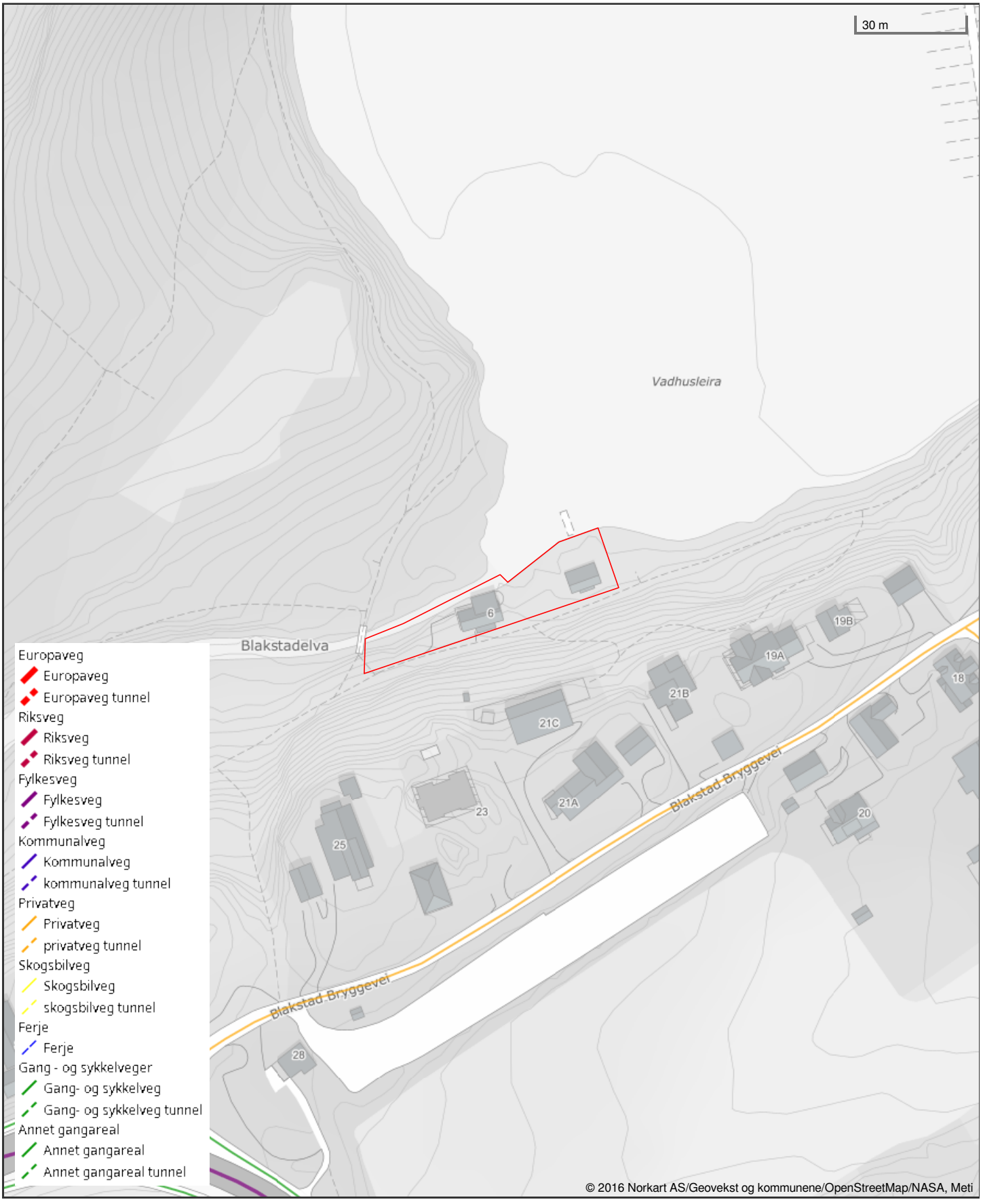
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Parkeringsplass
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert parkeringsfelt
- Midtlinje vassdrag
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/22//



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

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 180 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 939 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Delareal	943 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	939 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#6 100m b. langs sjø
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal	943 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220146F
Navn	Blakstad sykehus
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/324/146F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 87 m^2 **Formål** Naturvernområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202506
Navn	Områderegulering for Blakstad sykehus
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR) 33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 36

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø 37
21. Hensynssoner fare og sikring 38
22. Hensynsone infrastruktur 40
23. Båndleggingssoner 40
24. Bestemmelsesområder 41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

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

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

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

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
h. Tilbygg på inntil 8m^2 for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

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

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

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

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

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

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

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

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

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

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

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m^2 BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

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

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

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

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

a. Eneboliger skal ha minimum 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

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

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

14.3.2 Utnyttelse

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

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

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

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

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

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

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

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

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

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

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

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

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

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

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

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

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

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

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

15.1.1 Byggeformål BA1

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

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

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

15.1.2 Byggeformål BA2

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

15.1.3 Byggeformål BA3

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

15.1.4 Byggeformål BA4

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

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

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

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

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

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

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

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

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

Opplysning:

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

16. Bestemmelser til andre byggeområder

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

16.1.1 Grunneiendom

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

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

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

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

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

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

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

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

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

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

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

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

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

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

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

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

16.4.1 Næringsformål NA1

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

16.4.2 Næringsformål NA2

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

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

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

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

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

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

17. Grønnstruktur

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

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

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

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

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

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

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

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

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

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

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

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

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

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

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

Opplysning:

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

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

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

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

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

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

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

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

18.3.3 Bruksendring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

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

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

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

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

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

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

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

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

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

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

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

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

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

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

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

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

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

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

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

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

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

21. Hensynssoner fare og sikring

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

21.1.1. Forbud mot tiltak

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

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

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

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

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

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

146f

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.03.2002 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, 21. mars 2002.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BLAKSTAD SYKEHUS, DEL AV GBNR. 61/1
PLAN DATERT 24.10.00 SIST REVIDERT 10.01.02

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge til rette for videre utvikling av området til sykehusformål,

å bevare bygninger og anlegg av kulturhistorisk verdi, i sin landskapsmessige sammenheng, for ettertiden,

å legge føringer for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsestruktur og –utforming som tar nødvendige hensyn til eksisterende bevaringsverdi miljø og

å ta vare på eksisterende naturverdier og rekreasjonsmuligheter knyttet til området; badeplass, kyststi og tursti langs Askerelva.

§ 2 Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	offentlige bygninger, sykehus
Spesialområder	-	bevaring, bygninger og anlegg
	-	friluft/kyststi
	-	kulturlandskap/landbruk
	-	naturvern/tursti/kyststi
	-	bevaring, kulturminner
	-	bevaring, fornminne
	-	fortøyningsområde, Blakstad Sykehus
	-	småbåthavn, Blakstad Sykehus
	-	bading

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

§ 3 Områder for offentlige bygninger

3.1 Områdene B1 – B4 skal nyttes til bebyggelse for Blakstad sykehus som særskilt angitt på plankartet.
Område D1 kan benyttes til båtopplag i vinterhalvåret.

3.2 Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er særskilt angitt for de enkelte områder på plankartet.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Parkering i kjeller medregnes ikke i tillatt tomteutnyttelse.

3.3 For områder B1 og B2 er maks. tillatt gesimshøyde og maks. tillatt byggehøyde særskilt angitt på plankartet. Ventilasjons- og tekniske oppbygg skal ikke på noe punkt overstige maks. tillatt byggehøyde.

For områder B3 og B4 skal gesimshøyden ikke på noen punkt langs fasaden overstige 4,0 m regnet fra ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan imidlertid godkjenne gesimshøyde der ingen punkt langs fasaden overstiger 7,0 m regnet fra ferdig planert terreng for maksimum 30% av bebygget areal. Maks. byggehøyde, inkludert ventilasjons- og tekniske oppbygg skal ikke på noe punkt overstige 2,5 m fra underliggende gesims.

3.4 Takvinkelen skal vurderes særskilt i hvert tilfelle. Det skal redegjøres for valg av takvinkel i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.

3.5 Ved utbygging skal minimum 30% av områdets nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes.

§ 4 Spesialområder for bevaring, verneverdig bebyggelse

4.1 Områdene SB1 – SB4 skal benyttes til sykehusformål.

4.2 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført tilbygg og/eller supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet.
Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriør endringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

4.3 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.

§ 5 Spesialområde, friluftsformål/kyststi

5.1 Området skal benyttes til friluftsområde og del av kyststi som særskilt angitt på plankartet.

5.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde og kyststi.

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

5.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

5.4 Ved skjøtsel skal det foreligge en skjøtselsplan, godkjent av kommunen, med formålet å utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand.

5.5 Anlegg av båtfester innenfor området tillates ikke.

5.6 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for atkomst til og bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 6 Spesialområde, kulturlandskap/landbruk

6.1 Innenfor områdene kan det bare tillates drevet virksomhet som har tilknytning til landbruksdrift. Regulering til spesialområde, kulturlandskap/landbruk, opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

6.2 Innenfor områdene tillates ikke nye bygninger eller anlegg.

6.3 Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i kulturlandskapet.

§ 7 Spesialområde, naturvern/tursti/kyststi

7.1 Med unntak av tilrettelegging for tursti og kyststi er det i området ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

7.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

7.3 Ved skjøtsel skal det foreligge en skjøtselsplan, godkjent av kommunen, med formålet å utvikle en artsrik og fleraldret skogsbestand.

7.4 Inngrep i elvebunn og vegetasjon, herunder mudring og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8 Spesialområde for bevaring, kulturminner

8.1 Innen område E1 er den verneverdige bygningen særskilt avmerket på plankartet. Bygningen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

Innen området kan tillates virksomhet som etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til den regulerte bygningens og bygningsmiljøets historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, herunder atkomststien, skal søkes bevart.

8.2 Innen område E2 skal rester av kalkovnen bevares. Før bygningsrådet gir tillatelse til tiltak for bevaring og/eller restaurering av ovnen skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 9 Spesialområde for bevaring, fornminne

9.1 Innen område E3 skal haugen med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminne, bevares uberørt.
Tiltak som er søknads-/meldepliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

9.2 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 10 Spesialområde, fortøyning

10.1 Område D4 skal nyttes til fortøyningsområde for Blakstad sykehus, som særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

§ 11 Spesialområde, småbåthavn

11.1 Område D3 kan benyttes til opplagsplass for tilliggende fortøyningsområde.

Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte funksjon.

11.2 Område D2 kan benyttes til parkeringsplass for fortøyningsområdet. I vinterhalvåret kan det benyttes til båtopplag. Området skal skjermes ved ny beplantning.

§ 12 Spesialområde, bading

12.1 Anlegg av båtfester innenfor området er ikke tillatt.

12.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulert funksjon.

§ 13 Felles bestemmelser

13.1 Innenfor områdene B1 – B4 og SB1 – SB4 kan bygningsrådet godkjenne at deler av sykehusets bygninger og anlegg benyttes til landbruk, barnehagedrift og tjenesteboliger for egne ansatte.

13.2 Før områdene B1, B2 eller B4 tillates bebygd skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

13.3 Før område B3 tillates bebygd skal det foretas arkeologiske utgravninger. Kulturminnemyndighet fastsetter de pålagte utgravningers omfang.

13.4 Før igangsettingstillatelse gis for områdene B1 - B4 samt D2 og D3 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

13.5 Før igangsettingstillatelse gis skal utvendige materialer og farger være godkjent av bygningsrådet ut ifra en helhetlig vurdering av eksisterende bebyggelse og omgivelser.

13.5 Langs trasèer for kyststi og turveier, særskilt avmerket på plankartet, skal allmennheten sikres rett til gangadkomst.

13.6 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

13.7 Antall garasjer og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

13.8 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

for rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune

Fagbygg AS
c/o Pål Tron Silurveien 1
0380 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/1056-15	61/22//	15.01.2024

Delegasjonssak 2309/23

61/22 Blakstad Bryggevei 6 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - bruksendring, fasadeendring, m.m

Vi viser til søknad om rammetillatelse og dispensasjon for bruksendring, fasadeendringer og vesentlig utbedring/reparasjon, mottatt 05.04.2023, og senere supplerende dokumentasjon i saken. Søknaden var komplett til behandling 30.10.2023.

Søknad om rammetillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2. De tiltak som omfattes av tillatelsen fremgår av dette brevet med vedlegg.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot sjø for fasadeendringer på eksisterende fritidsbolig, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. **Det skal benyttes ikke-reflekterende glass ved innsetting av nye vinduer og sidedør med glassfelt.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot sjø for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende fritidsbolig, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot sjø for vesentlig reparasjon på eksisterende anneks, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Eiendommer er uregulert (omfattes ikke av krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1).

Eiendommen er avsatt til LNF- område (landbruk, natur, friluftsliv) og ligger innenfor følgende hensynssoner:

- H560_1 (hensynsone bevaring naturmiljø-vassdrag).
- Deler av eiendommen omfattes av H560_2 (hensynsone bevaring naturmiljø-naturverdier). De omsøkte tiltakene berører ikke denne delen av tomten.

Beskrivelse av søknaden
Det er søkt om oppføring av flere mindre tiltak utendørs, bruksendring, fasadeendringer og vesentlig reparasjon på gbnr. 61/22. Ansvarlig søker har delt opp søknaden i 2 deler.

Dette vedtaket (søknad del 1) omfatter bruksendring og fasadeendring på eksisterende fritidsbolig og vesentlig reparasjon på eksisterende anneks.

Kommunen fattet avslag i søknad om flere mindre tiltak utendørs (søknad del 2) den 02.08.2023.

Arealgrunnlag
Tiltaket medfører ingen endring av arealgrunnlag.

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært på høring hos

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommunen

Søknaden har vært til uttalelse hos Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.
Uttalelsen er gitt med bakgrunn i alle de omsøkte tiltakene på eiendommen

Statsforvalteren i Oslo og Viken har gjort følgende vurdering i sin uttalelse datert 11.07.2023:

«Vi minner om at en søknad for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført. Dette innebærer for det første at tiltakshaver hverken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet – ikke utførelsestidspunktet – som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes, jf. Sivilombudsmannens uttalelse av 13. mars 2012 (SOM-2011-1482).

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Strandsonen er av nasjonal interesse og skal forvaltes gjennom en helhetlig arealpolitikk hvor målet er at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for allmennheten. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet, og dispensasjoner skal unngås. Dette følger av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 21. mai 2021 (SPR), jf. punkt 8.1. Der det tillates utbygging innenfor 100-metersbeltet, skal det legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende landskapssituasjon og allmenn tilgang til sjøen.
Vi kan ikke se at tiltaket medfører noen fordeler for allmennheten eller utgjør noen forbedring av lanskapsforholdene. Vi ser imidlertid at enkelte at de utvendige omsøkte tiltakene derimot bidrar til å forsterke nedbyggingen og privatiseringen av strandsonen i dette området. Særlig gjelder dette tiltakene nærmest sjøen (for eksempel pergolaen) og tiltakene som medfører en forlenget fasade mot sjøen.

Når det gjelder de omsøkte fasadeendringene, ser vi at det er prosjektert større vindusflater mot sjøen. Dette kan gi økt privatisering og uheldige følger i form av lysrefleksjon sett fra sjøsiden. Store glassflater fører også til eksponering i landskapet om natten i form av lys.

Vi ber kommunen om å gjøre en grundig vurdering av de enkelte tiltakene, og den privatiserende effekten de kan ha både fra landsiden og sjøsiden. Vi vil i alle tilfeller fraråde at det gis dispensasjon for tiltakene som etableres i retning vannet og/eller medfører en forlenget fasade mot sjøen. Vi viser for øvrig til at flere tiltak over tid bidrar til en bit-for-bit-nedbygging som til sammen vil virke negativt på de allmenne interessene som planmyndigheten skal ivareta.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.»

Statsforvalteren i Oslo og Viken har i uttalelsen konkludert med følgende:
«Vi mener enkelte tiltakene som er omsøkt er uheldige av hensyn til kystlandskapet og at de vil bidra til en ytterligere privatisering av strandsonen. Vi vil fraråde at søknaden innvilges i sin helhet, og vi vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Vi viser til drøftelsen ovenfor.
Vi ber om å bli tilsendt vedtaket i saken».

Uttalelsen følger vedlagt i sin helhet.

Viken fylkeskommune har gjort følgende vurdering i sin uttalelse datert 17.07.2023:

«Planområdet omfattes av "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" (SPR-strandsone)) og plan- og bygningslovens § 1-8 "Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag". Retningslinjene poengterer at det skal legges vekt på å opprettholde og forbedre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt øke mulighetene for å ferdes langs sjøen. Strand- og skjærgårdsområder for slike formål er en knapp ressurs i

Oslofjorden og omdisponering av slike arealer til konkurrerende formål bør som regel ikke skje.

Kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud i strandsonen bør prinsipielt respekteres, selv om dette tiltaket alene ikke vil forringe allmennhetens tilgang til strandsonen ytterligere. Presedensvirkning av dispensasjoner vil svekke kommuneplanen som et viktig styringsverktøy i strandsonen.
Fylkeskommunen er opptatt av den visuelle virkningen i landskapet. Eiendommen er kartlagt som en del av sammenhengende grønnstruktur og registrert friluftslivsområde. Det går en kyststi på baksiden av eiendommen. Fylkeskommunen forutsetter at allmennhetens muligheter for sammenhengende ferdsel ivaretas også for framtiden, og at tiltakene ikke bidrar til økt privatisering i strandsonen. Vi ber kommunen redegjør grundig for tiltakenes virkning på allmennhetens tilgang til strandsonen, samt tiltakenes visuelle effekt både fra landsiden og sjøsiden. Dette gjelder særlig pergolaen. Viken fylkeskommune ber om at kommunen tillegger hensynet til kyststien stor vekt i vurderingen av om tiltakene er tilrådelig.

Statlige og regionale rammer og mål skal legges til grunn for vurderingen og interesseavveiningen i saker som gjelder dispensasjon fra planer og fra byggeforbudet i § 1–8 (strandsonen)».

Viken fylkeskommune har i uttalelsen konkludert med følgende:
«Kommunen må gjøre en grundig vurdering av tiltakene etter Pbl., kapittel 19. Vi fraråder at det gis dispensasjon for tiltakene dersom disse kommer i konflikt med allmennhetens muligheter for sammenhengende ferdsel ivaretas eller at tiltakene bidrar til økt privatisering i strandsonen.

Vi ber om få tilsendt vedtak i saken slik at vi kan vurdere eventuell klage.»

Uttalelsen følger vedlagt i sin helhet.

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjon
Tiltakene er i strid med bestemmelse om byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanens pkt. 10.7 og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det er også søkt om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot vassdrag (kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1) og byggeforbudet i LNF-områder (kommuneplanens arealdel pkt. 18.1.1).

Kommunen har vurdert at tiltakene som omfattes av denne søknaden (bruksendring, fasadeendring og vesentlig reparasjon) ikke utløser krav om dispensasjon fra disse bestemmelsene.
Kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1 inneholder en unntaksbestemmelse som angir konkrete tiltak som kan tillates nærmere enn angitt byggegrense, herunder tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag, jf. bokstav a.

Videre angir kommuneplanens arealdel pkt. 18.1.1 følgende om tiltak i LNF-områder: *«oppføring av nye bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 «Gården som ressurs») er ikke tillatt».*
Bygningsmyndigheten tolker bestemmelsen dithen at bruksendring, fasadeendring og vesentlig reparasjon ikke omfattes av byggeforbudet, da det ikke oppføres nye bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

1. Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

I tillegg til dette, skal kommunen vurdere om det "kan" gis dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for fasadeendringer på eksisterende fritidsbolig, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt:

- *Tiltaket medfører ikke endringer som fører til redusert tilgang til strandsonen for allmennheten. Eiendommen er i sin helhet opparbeidet hvor bygningens yttervegg går ned i vannet og i hele eiendommens lengde mot vann er det etablert støttemur som er tilfylt. Det er mulig å gå rundt huset, men allmenn ferdsel vil normalt gå på baksiden av huset hvor det er etablert en tursti Hensynet bak bestemmelsen er etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.*

Søkers begrunnelse for at fordelene er klart større enn ulempene:

- *Eiendommen får en bedre brukbarhet ved at bruksendringene i huset tillates. Arealer som tidligere ikke ble benyttet kan nå brukes av flere brukergrupper samtidig og arealer som tidligere kunne benyttes sommerstid får nå forlenget. Et ekstra bad i kjelleretasjen gir lettere tilgang for toalett og dusj for badegjester som besøker eiendommen.*
- *Behovet for endring av planløsning begrunnes med at bygningene hadde et betydelig behov for generelt vedlikehold mv. For at fritidsboligen skal være attraktive og holde følge med økte krav til bostandard var det et stort behov for en mer effektiv planløsning. Noe av det viktigste er selve planløsningen for en velfungerende fritidsbolig. Hva som oppfattes som en god og effektiv planløsning vil selvsagt variere fra person til person og familie til familie. Behovet for endret planløsning var begrunnet i noen viktige karakteristikker som: 1. Unngå for mange transportsoner 2. Prioriter å skape fly 3. Legg vekt på oppbevaring 4. Fleksibilitet i fremtiden Målene som lå til grunn for endret planløsning vil gjelde for de fleste, og må anses å bidra til god brukbarhet også for fremtidige brukere.*

- *Rom i kjeller har ifølge opplysninger fra tidligere eier aldri blitt benyttet til naust. Endret bruk av kjeller gir derfor en merhensiktsmessig bruk.*
- *Ved at kjeller tas i bruk som kjellerstue, isoleres vegger med 5 cm innvendig. Uisolert port byttes ut til isolert dør. Ettersom det alltid har vært åpen forbindelse mellom kjeller og 1 etg, gjør dette det vanskelig å holde varmen utover sommermånedene. Ved å tillate bruksendring og innsetting av isolerte dørfelt forlenges sommeren, og gjør det mulig å varme opp hytten også vinterstid.*
- *Ulempen med at det gis dispensasjon, er og fremst at det kan skapes presedens.*

Hensynene bak bestemmelse om byggegrense mot sjø
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Omsøkte fasadeendringer omfatter endring av opprinnelig port til naust/verksted til glassdør med sidefelt. Videre flyttes inngangsdør fra østsiden til vestsiden, og det settes inn vindu der det tidligere var inngangsdør. Det søkes også om å utvide vindu på østvegg.

Kommunedirektøren kan ikke se at de omsøkte fasadeendringene medfører begrensninger for allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved sjøen. Endringene medfører ingen utvidelse av eksisterende bebyggelse eller en vesentlig endring av bruk. Kommunedirektøren kan videre ikke se at endringene har konsekvenser for natur- og kulturmiljø eller byggets påvirkning i landskapsbildet. En økning av glass i fasaden vil kunne gi uheldige følger i form av lysrefleksjon sett fra sjøsiden. Videre vil store glassflater mot sjøen medføre eksponering i landskapet om natten i form av lys. Det er stilt vilkår om bruk av ikke-reflekterende glass for ny glassdør med sidefelt og nye vinduer. Kommunen mener at dette avbøtende tiltaket sikrer at det ikke blir betydelig lysrefleksjon sett fra sjøsiden. Videre vil vinduet på fritidsboligens østvegg delvis være skjult av eksisterende anneks i øst, og kommunen kan ikke se at endringen vil medføre en vesentlig økning av eksponering mot sjø i form av lys sammenlignet med dagens situasjon.

Med bakgrunn i dette finner kommunedirektøren at hensynene bak byggegrensen mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming..

Vurdering av fordeler og ulemper
Kommunedirektøren anser det som en vesentlig fordel at fasadeendringene gir fritidsboligen forbedret bokvalitet med tanke på lys og utsyn. Fritidsboligen er forholdsvis gammel og endringene bidrar til at fritidsboligen i større grad tilfredsstiller dagens tekniske krav.

Lysrefleksjon sett fra sjøsiden vil medføre en ulempe med tanke på privatisering og virkning i landskapsbildet. Det er som tidligere nevnt stilt vilkår om at det benyttes ikke-reflekterende glass ved innsetting av nye vinduer og sidedør.

Kommunedirektøren mener derfor at dette er en ulempe som ikke kan tillegges særlig vekt i denne saken. Videre er fritidsboligens østvegg delvis skjult bak eksisterende anneks i øst, og kommunedirektøren kan ikke se at endringene gir en betydelig økning av lysforurensning sammenlignet med tidligere godkjent situasjon.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Kommunen er i utgangspunktet restriktive ved behandling av dispensasjonssøknader i strandsonen. De omsøkte fasadeendringene utgjør imidlertid en liten forskjell med tanke på lysforurensning og refleksjon sammenlignet med eksisterende situasjon, og bebygd areal på tomten øker ikke etter gjennomføring av tiltaket. Videre anser kommunen det som positivt at fritidsboligen i større grad tilfredsstiller dagens tekniske krav etter endringene. Kommunen finner derfor at det «kan» innvilges dispensasjonen. I denne saken finner vi ingen grunner til å ikke innvilge.

Konklusjon
Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for fasadeendringer på eksisterende fritidsbolig *innvilges*.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende fritidsbolig, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt:

- *Tiltaket medfører ikke endringer som fører til redusert tilgang til strandsonen for allmennheten. Eiendommen er i sin helhet opparbeidet hvor bygningens yttervegg går ned i vannet og i hele eiendommens lengde mot vann er det etablert støttemur som er tilfylt. Det er mulig å gå rundt huset, men allmenn ferdsel vil normalt gå på baksiden av huset hvor det er etablert en tursti Hensynet bak bestemmelsen er etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.*

Søkers begrunnelse for at fordelene er klart større enn ulempene:

- *Eiendommen får en bedre brukbarhet ved at bruksendringene i huset tillates. Arealer som tidligere ikke ble benyttet kan nå brukes av flere brukergrupper samtidig og arealer som tidligere kunne benyttes sommerstid får nå forlenget. Et ekstra bad i kjelleretasjen gir lettere tilgang for toalett og dusj for badegjester som besøker eiendommen.*
- *Behovet for endring av planløsning begrunnes med at bygningene hadde et betydelig behov for generelt vedlikehold mv. For at fritidsboligen skal være attraktive og holde følge med økte krav til bostandard var det et stort behov for en mer effektiv planløsning. Noe av det viktigste er selve planløsningen for en velfungerende fritidsbolig. Hva som oppfattes som en god og effektiv planløsning vil selvsagt variere fra person til person og familie til familie. Behovet for endret planløsning var begrunnet i noen viktige karakteristikker som: 1. Unngå for mange transportsoner 2. Prioriter å skape fly 3. Legg vekt på oppbevaring 4. Fleksibilitet i fremtiden Målene som lå til grunn for endret*

planløsning vil gjelde for de fleste, og må anses å bidra til god brukbarhet også for fremtidige brukere.

- *Rom i kjeller har ifølge opplysninger fra tidligere eier aldri blitt benyttet til naust. Endret bruk av kjeller gir derfor en merhensiktsmessig bruk.*
- *Ved at kjeller tas i bruk som kjellerstue, isoleres vegger med 5 cm innvendig. Uisolert port byttes ut til isolert dør. Ettersom det alltid har vært åpen forbindelse mellom kjeller og 1 etg, gjør dette det vanskelig å holde varmen utover sommermånedene. Ved å tillate bruksendring og innsetting av isolerte dørfelt forlenges sommeren, og gjør det mulig å varme opp hytten også vinterstid.*
- *Ulempen med at det gis dispensasjon, er og fremst at det kan skapes presedens.*

Hensynene bak bestemmelse om byggegrense mot sjø
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Bruksendringen medfører ikke flere boenheter og bygningsmassen på eiendommen vil ikke øke. Tiltaket vil etter kommunedirektørens syn ikke gi en økt opplevelse av privatisering. Videre vil det ikke bli utført utvendige arbeider i strandsonen, med unntak av utskifting av noen vinduer. Omsøkt bruksendring vil heller ikke redusere åpenheten eller avstanden til bebyggelsen i området eller uteoppholdsarealer på eiendommen.

Kommunedirektøren finner etter dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming..

Vurdering av fordeler og ulemper
Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at tiltaket gir en bedre utnyttelse av den eksisterende fritidsboligen, hvor det i dag er store arealer i kjelleretasjen som ikke benyttes. Videre sørger endringene for bedre isolasjon i bygget, noe som anses som positivt fra et miljøperspektiv. Bruksendringen skjer innenfor eksisterende bebyggelse og det gjøres ikke utvendige arbeider i strandsonen. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at tiltaket vil medføre ulemper for de hensyn som strandsonegrensen og byggegrensen skal ivareta, eller ulemper for naboer og bygningsmiljøet i området.

Kommunedirektøren finner etter dette at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Bruksendringen gir ingen økt belastning på eiendommen og ingen økning av boenheter. Endringene vil ikke være synlige i landskapsbildet eller for naboer, da bruksendringen kun omfatter innvendige endringer. Endringene gir etter kommunedirektørens vurdering en bedre utnyttelse av eksisterende fritidsbolig uten at fotavtrykket øker. Kommunen finner etter en helhetlig vurdering at det er

hensiktsmessig å innvilge dispensasjon for gjennomføring av bruksendring i denne saken.

Konklusjon
Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel *innvilges*.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for vesentlig reparasjon på eksisterende anneks, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 10.7

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt:

- *Tiltaket medfører ikke endringer som fører til redusert tilgang til strandsonen for allmennheten. Eiendommen er i sin helhet opparbeidet hvor bygningens yttervegg går ned i vannet og i hele eiendommens lengde mot vann er det etablert støttemur som er tilfylt. Det er mulig å gå rundt huset, men allmenn ferdsel vil normalt gå på baksiden av huset hvor det er etablert en tursti Hensynet bak bestemmelsen er etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.*

Søkers begrunnelse for at fordelene er klart større enn ulempene:

- *Eiendommen får en bedre brukbarhet ved at bruksendringene i huset tillates. Arealer som tidligere ikke ble benyttet kan nå brukes av flere brukergrupper samtidig og arealer som tidligere kunne benyttes sommerstid får nå forlenget. Et ekstra bad i kjelleretasjen gir lettere tilgang for toalett og dusj for badegjester som besøker eiendommen.*
- *Behovet for endring av planløsning begrunnes med at bygningene hadde et betydelig behov for generelt vedlikehold mv. For at fritidsboligen skal være attraktive og holde følge med økte krav til bostandard var det et stort behov for en mer effektiv planløsning. Noe av det viktigste er selve planløsningen for en velfungerende fritidsbolig. Hva som oppfattes som en god og effektiv planløsning vil selvsagt variere fra person til person og familie til familie. Behovet for endret planløsning var begrunnet i noen viktige karakteristikker som: 1. Unngå for mange transportsoner 2. Prioriter å skape fly 3. Legg vekt på oppbevaring 4. Fleksibilitet i fremtiden Målene som lå til grunn for endret planløsning vil gjelde for de fleste, og må anses å bidra til god brukbarhet også for fremtidige brukere.*
- *Rom i kjeller har ifølge opplysninger fra tidligere eier aldri blitt benyttet til naust. Endret bruk av kjeller gir derfor en merhensiktsmessig bruk.*
- *Ved at kjeller tas i bruk som kjellerstue, isoleres vegger med 5 cm innvendig. Uisolert port byttes ut til isolert dør. Ettersom det alltid har vært åpen forbindelse mellom kjeller og 1 etg, gjør dette det vanskelig å holde varmen utover sommermånedene. Ved å tillate bruksendring og innsetting av isolerte dørfelt forlenges sommeren, og gjør det mulig å varme opp hytten også vinterstid.*
- *Ulempen med at det gis dispensasjon, er og fremst at det kan skapes presedens.*

Hensynene bak bestemmelse om byggegrense mot sjø
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Ansvarlig søker har beskrevet at fundamentene under annekset kollapset i forbindelse med flom. Annekset ble jekket opp til opprinnelig posisjon og det ble laget nye fundamenter. Det ble samtidig foretatt oppgradering av vegger og tak. Yttervegger ble tilleggsisolert og det ble montert ny kledning og ny tekkning.

Reparasjonen medfører ingen endring av annekset sitt fotavtrykk og annekset opprettholder samme fasadeuttrykk/utforming som opprinnelig. Tiltaket vanskeliggjør ikke allmennhetens tilgang til strandsonen sammenlignet med dagens situasjon, og gir ingen endring på byggverkets innvirkning i landskapsbildet. Kommunedirektøren kan således ikke se at reparasjonen kommer i konflikt med hensynene som byggegrensen mot sjø skal ivareta.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming..

Vurdering av fordeler og ulemper
Kommunedirektøren anser det som en vesentlig fordel at eksisterende byggverk vedlikeholdes slik at byggets levetid forlenges. Videre gir reparasjonen en forbedret fundamentering av annekset, noe som gjør bygget bedre rustet mot eventuelle fremtidige flomsituasjoner.
Tiltaket medfører ingen endring av byggverkets utforming, fasadeuttrykk eller volum. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at tiltaket medfører ulemper for omgivelsene, naboer eller allmennhetens tilgang til strandsonen.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Kommunen har kommet til at det «kan» innvilges dispensasjon. I denne saken finner vi ingen grunn til å ikke innvilge.

Annekset er tidligere lovlig oppført og reparasjonen medfører ingen vesentlige endringer av utforming eller plassering. Kommunedirektøren mener at det er hensiktsmessig å innvilge dispensasjon slik at eksisterende byggverk vedlikeholdes og byggets levetid forlenges.

Konklusjon
Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for vesentlig reparasjon av anneks *innvilges*.

Kommunedirektørens vurdering

Naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes med saksnummer 2023/1056. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Kommunen har valgt å slå sammen gebyret for vurdering av dispensasjon for bruksendring for tilleggsdel til hoveddel, da vurderingene i stor grad er sammenfallende.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Erlend Isachsen
teamkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 SNITT AA.pdf
2 Kjellerplan.pdf
3 Tegninger 2024-01-10.pdf
4 Gebyr

Til
Fagbygg AS

Kopi til
Claims Link AS
Statsforvalteren i Oslo og Viken
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	61	Bnr.:	22	Fnr.:		Snr.:	

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Julie Oldeide, 21.09.26

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

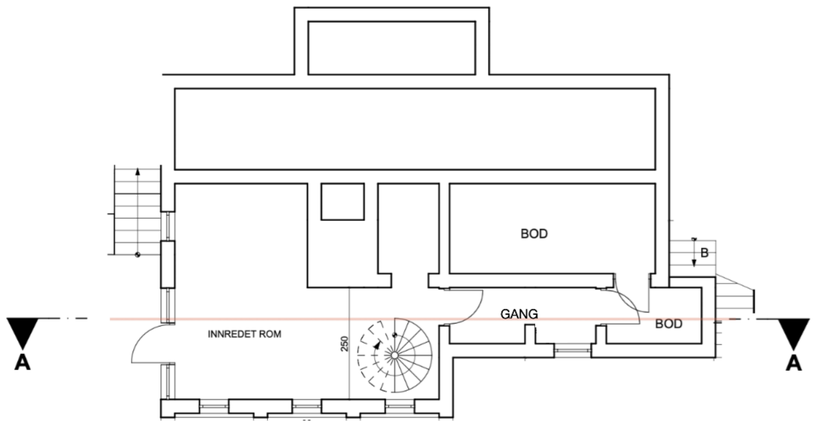
Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

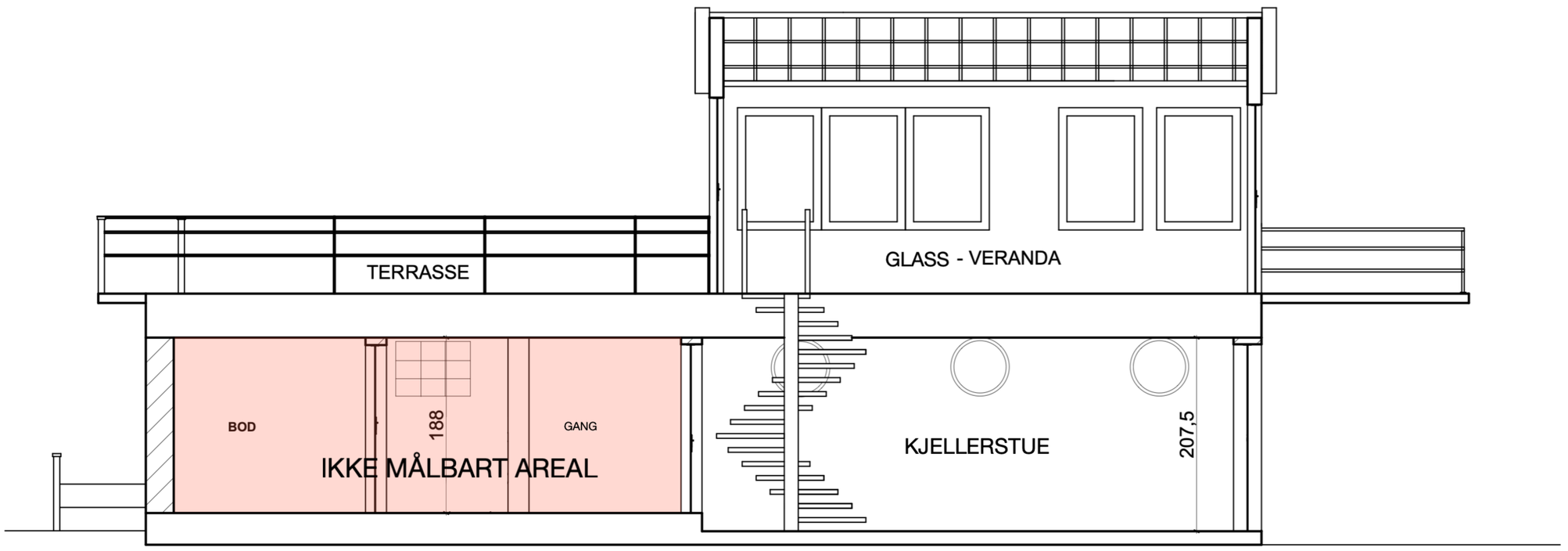
Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.





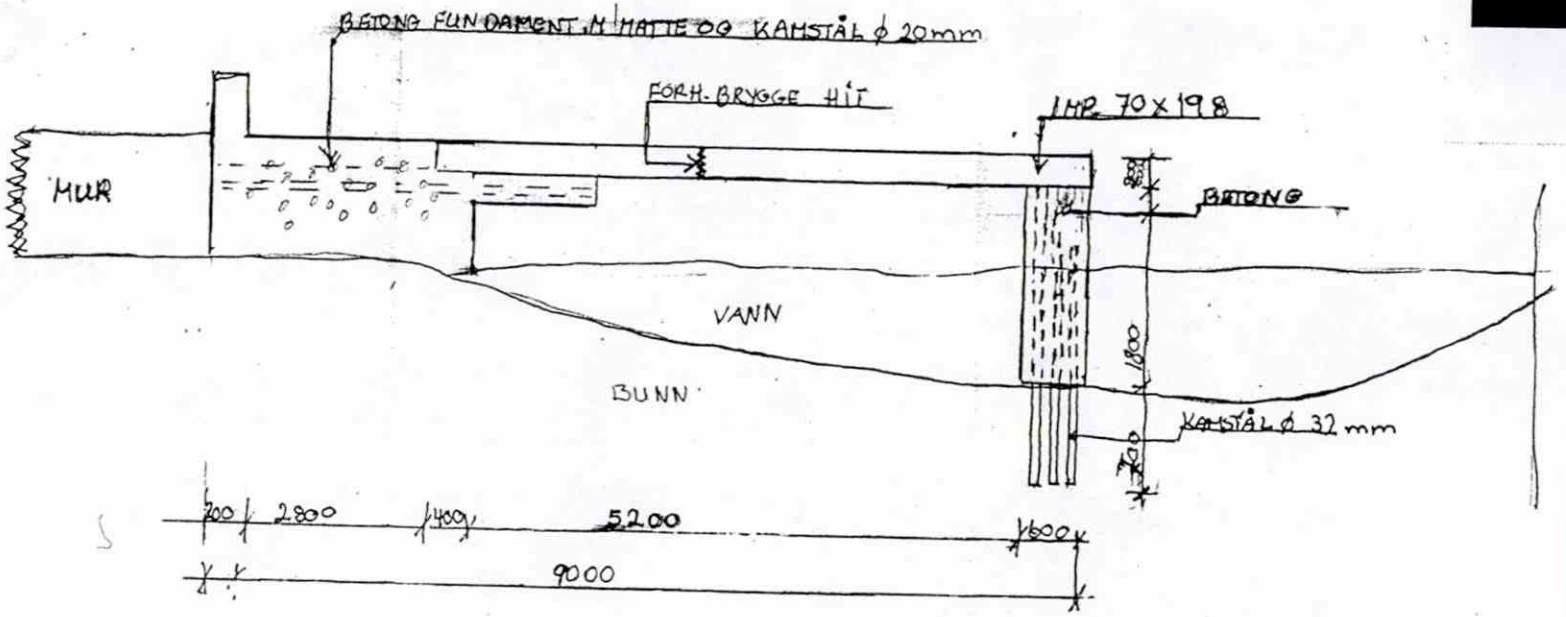
SNITT A-A

MÅL.: 1:50 (A3)

~~Bilag 1~~

~~Sak 4-89~~ 15





ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
10 SEPT 2003
Adk.kode P
Adk.kode S
Saksnr.
U.off.
G.nr.
Saksbeh.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
5-9-88	S.B.		MÅLSATT

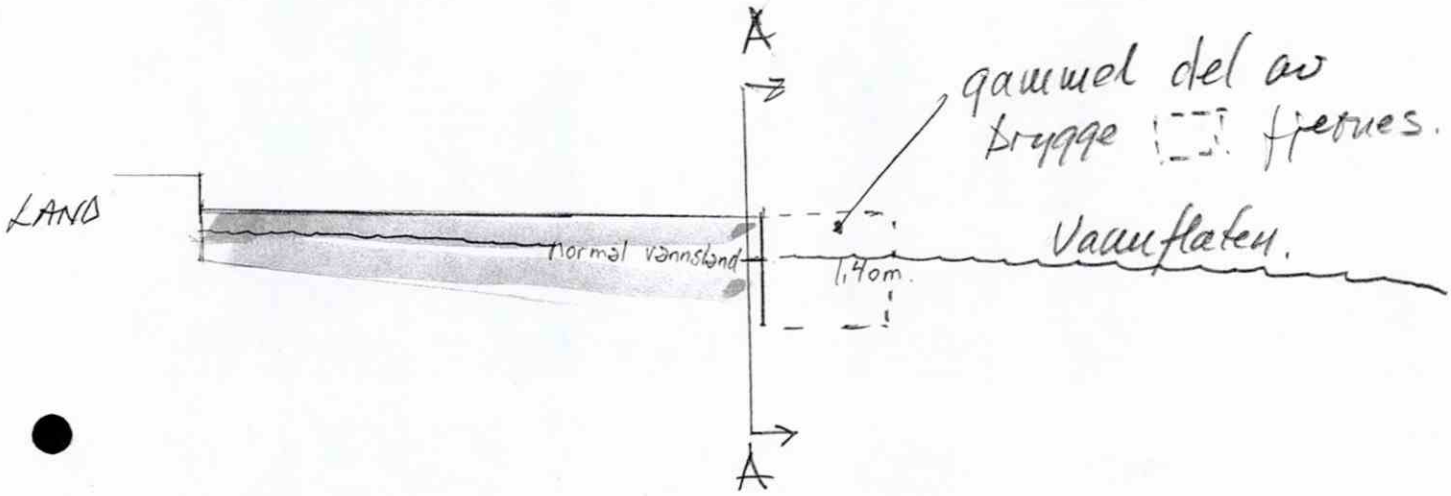
TEGN. AV BRYGGE PÅ GRNR. 61/22.
BLAKSTAD BRYGGEVEI 6. 1393 ØSTERØSTAD
SIDSEL BERTELSEN

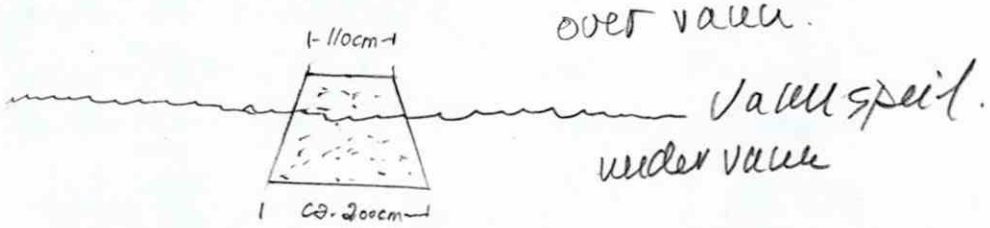
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:

Del av bryggen som restaureres

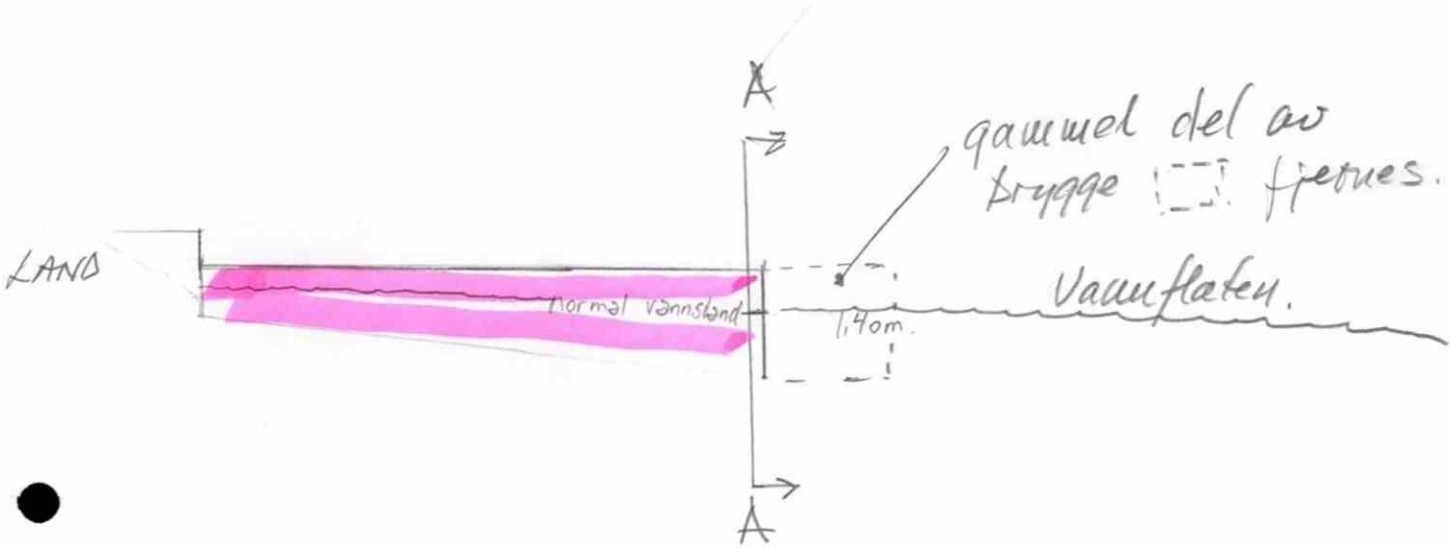


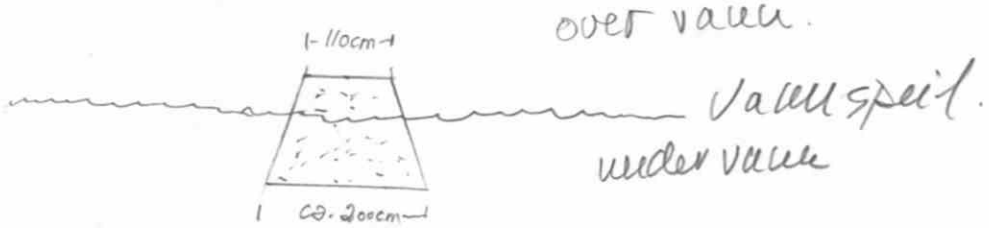


SNITT A–A

Gnr 61 bnr 22
Blakstad Bryggeri. 6.
Knut Ulvestad. 27.8.2002

Del av bryggen som restaureres





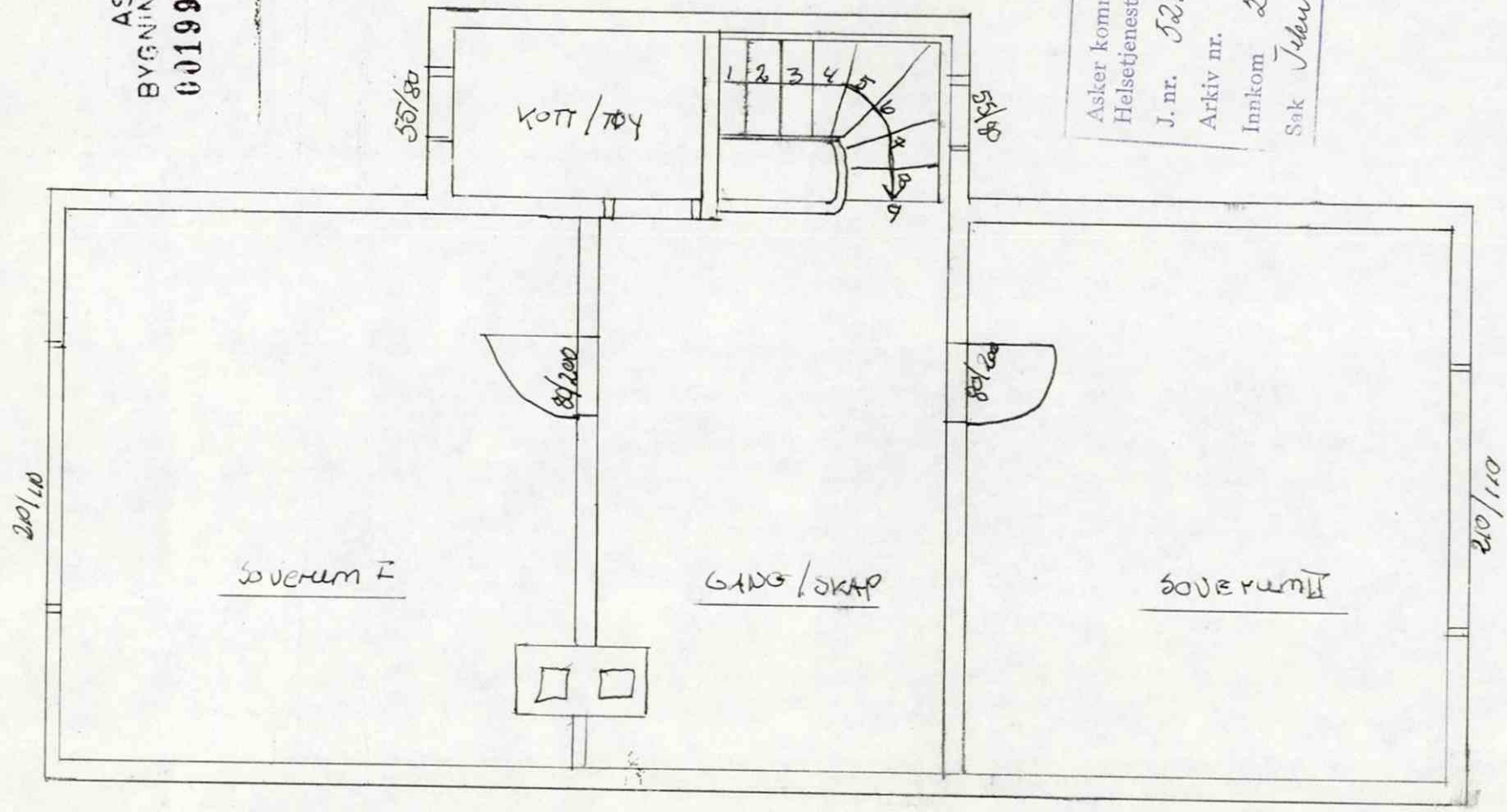
SNITT A-A

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Reg.nr. | Saksbeh.
29 AUG 2002
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
U.Off.

Gnr 61 bnr 22
Blakstad Bryggeр. 6.
Knut Ulvestad. 27.8.2002

ASKER
BYGNINGSVESEN
00199 27.01.87

Asker kommune
Helsetjenesten
J. nr. 523187.
Arkiv nr.
Innkom 2/3
Sak Jubn. Lyng



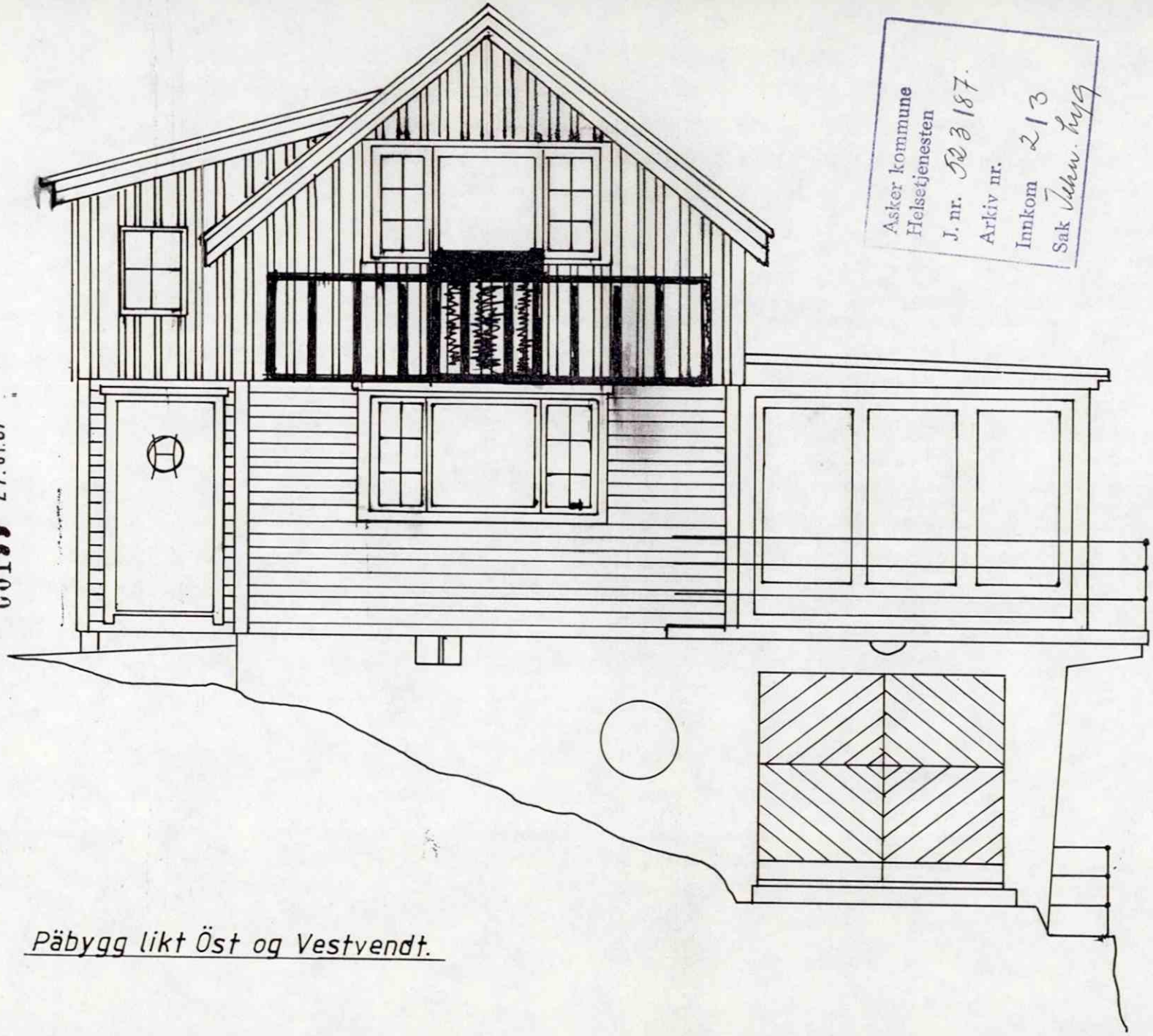
PÅBYGG / Rom med skråtak

Hus/Blakstad Bryggevei i

Påbyging

ASKER
BYGNINGSVESEN
00199 27.01.87

Asker kommune
Helsetjenesten
J. nr. 82 3187.
Arkiv nr.
Innkom 2 1 3
Sak Uten. hyg



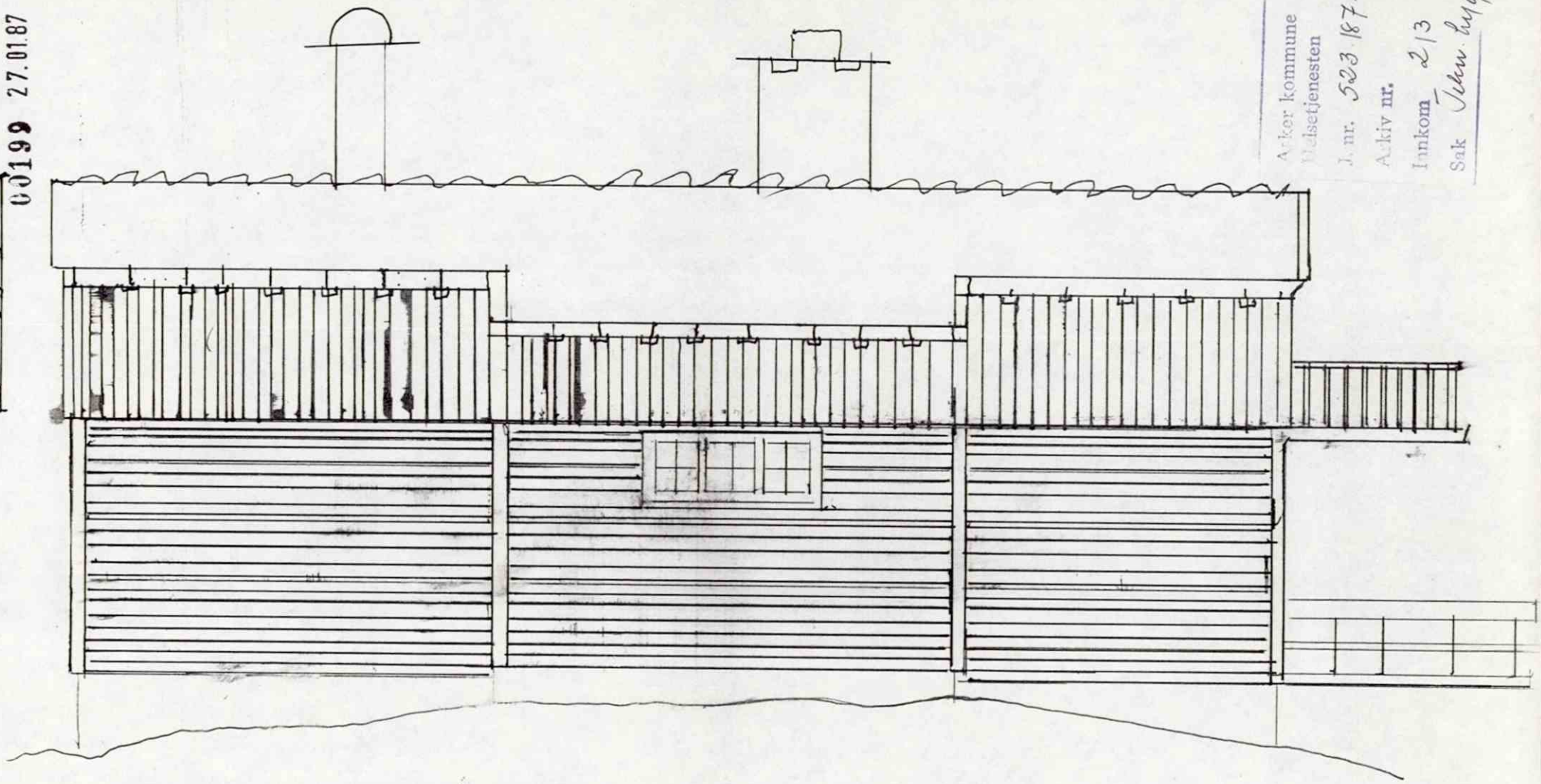
Påbygg likt Öst og Vestvendt.

Hus/Blakstad Bryggevei i
Asker-Sidsel Bertelsen-

1:5

ASKER BYGNINGSVESEN
00199 27.01.87
Påbygning

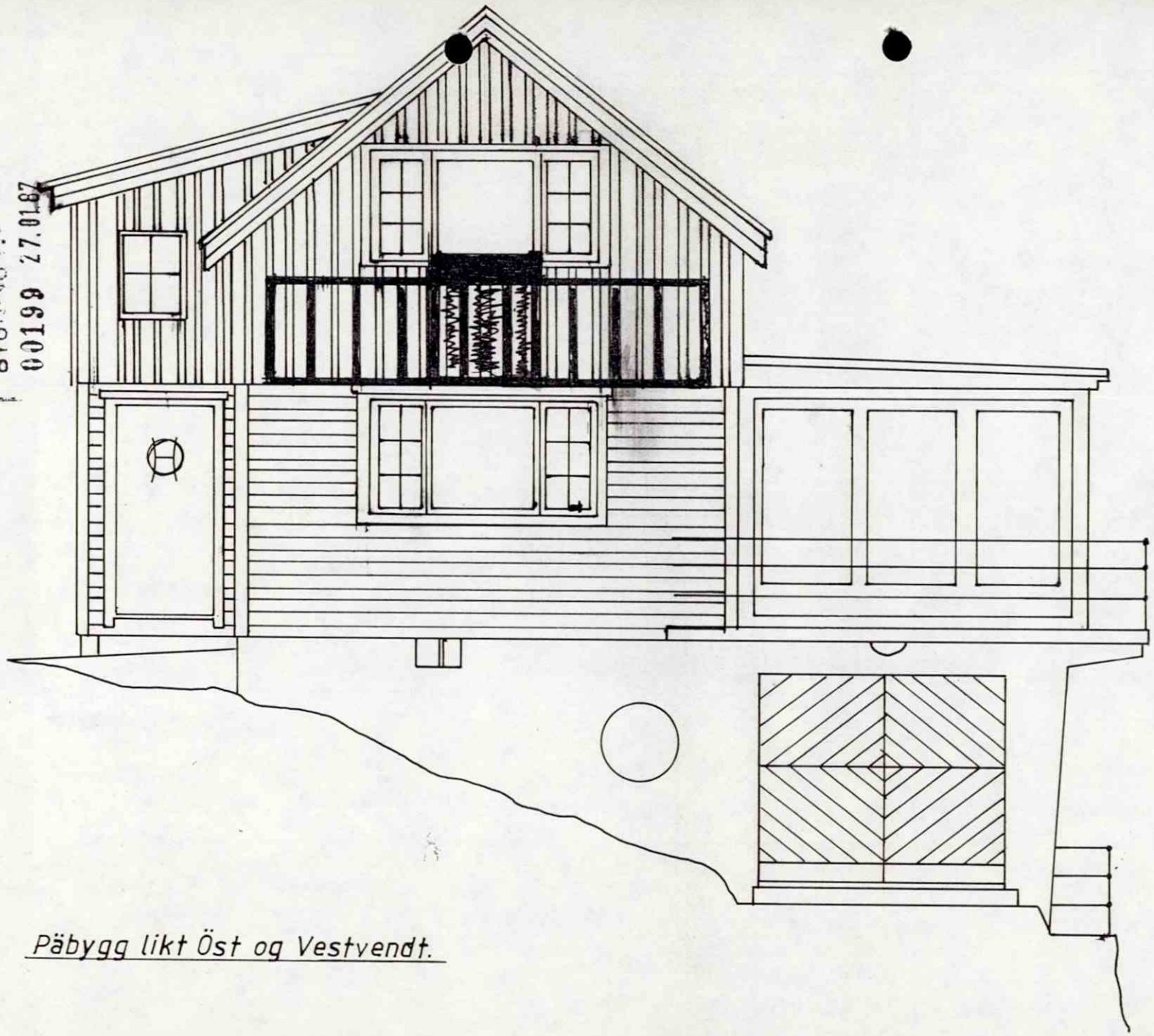
Asker kommune
Eldsetjenesten
J.nr. 523/87
Arkiv nr.
Innkom 2/3
Sak Juni 1987



Påbygg likt syd og nor vendt

Fasade mot veien

Hus/Blakstad Bryggevei i
Asker-Sidsel Bertelsen-



ASKER
BYGNINGSVESEN
00199 27.01.87

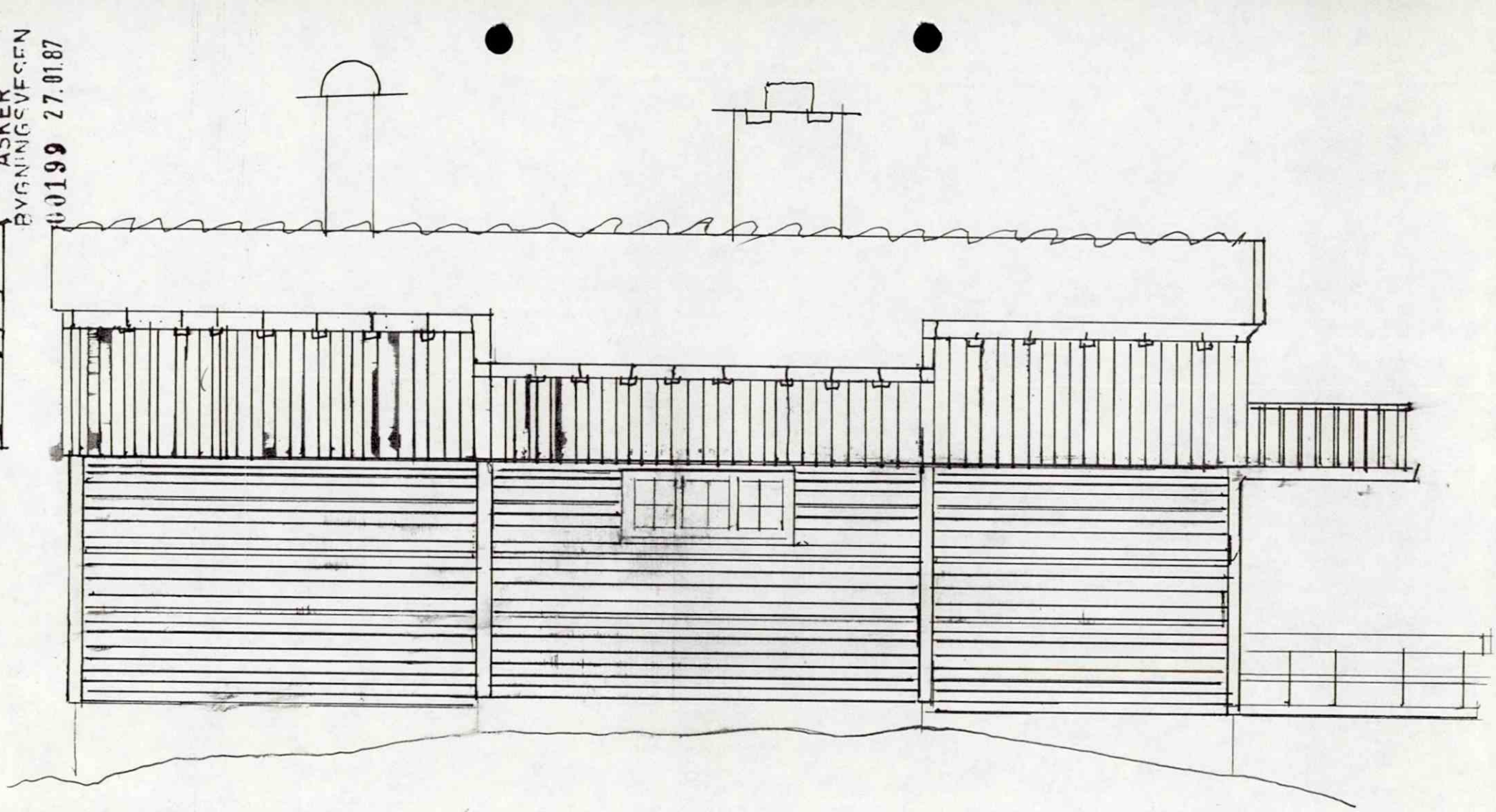
Påbygg likt Öst og Vestvendt.

Hus/Blakstad Bryggevei i
Asker-Sidsel Bertelsen-

1:5

ASKER
BYGNINGSVESEN
0199 27.01.87

Påbygning

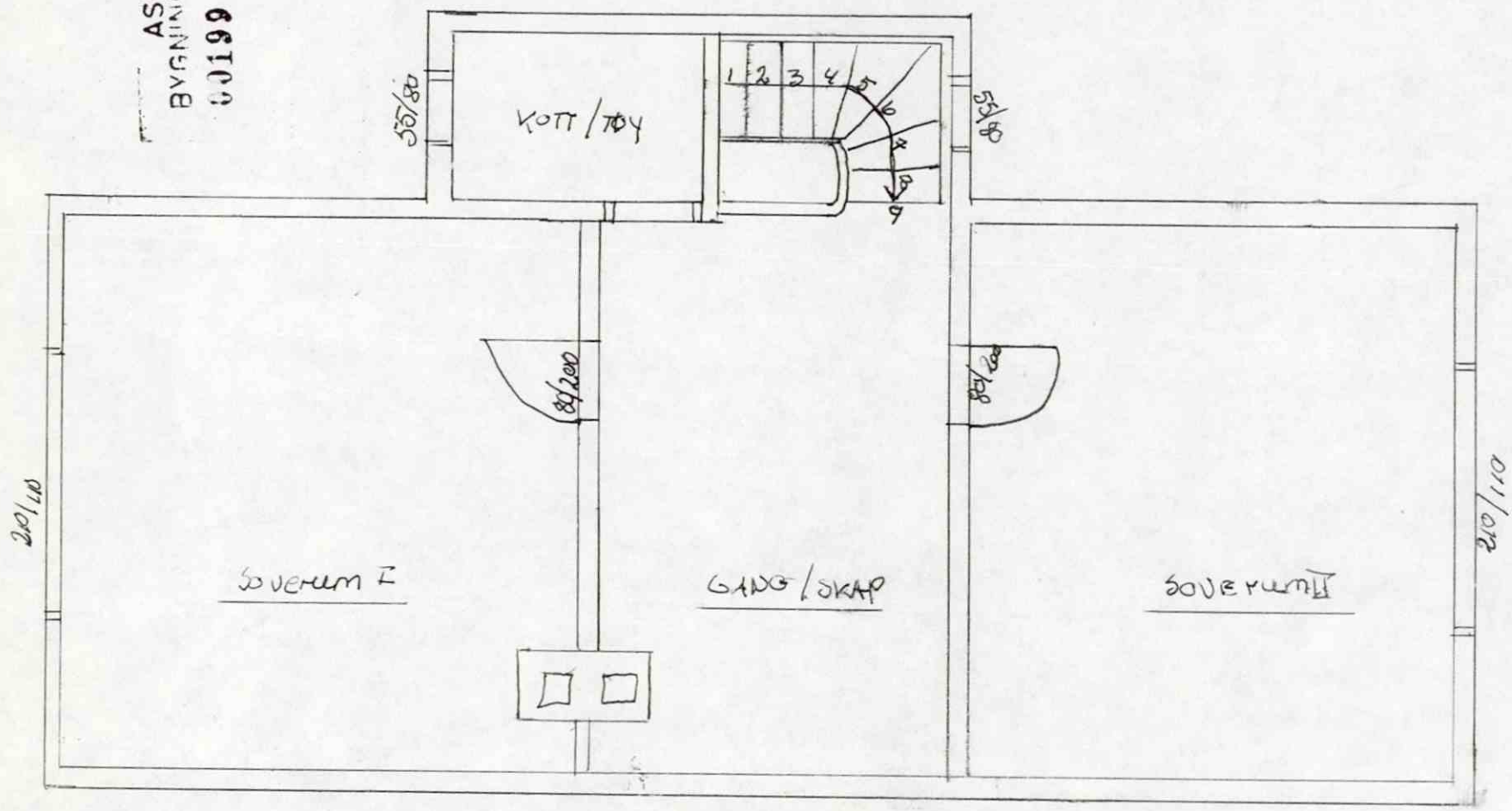


Påbygg likt syd og nordvendt

Fasade mot veien

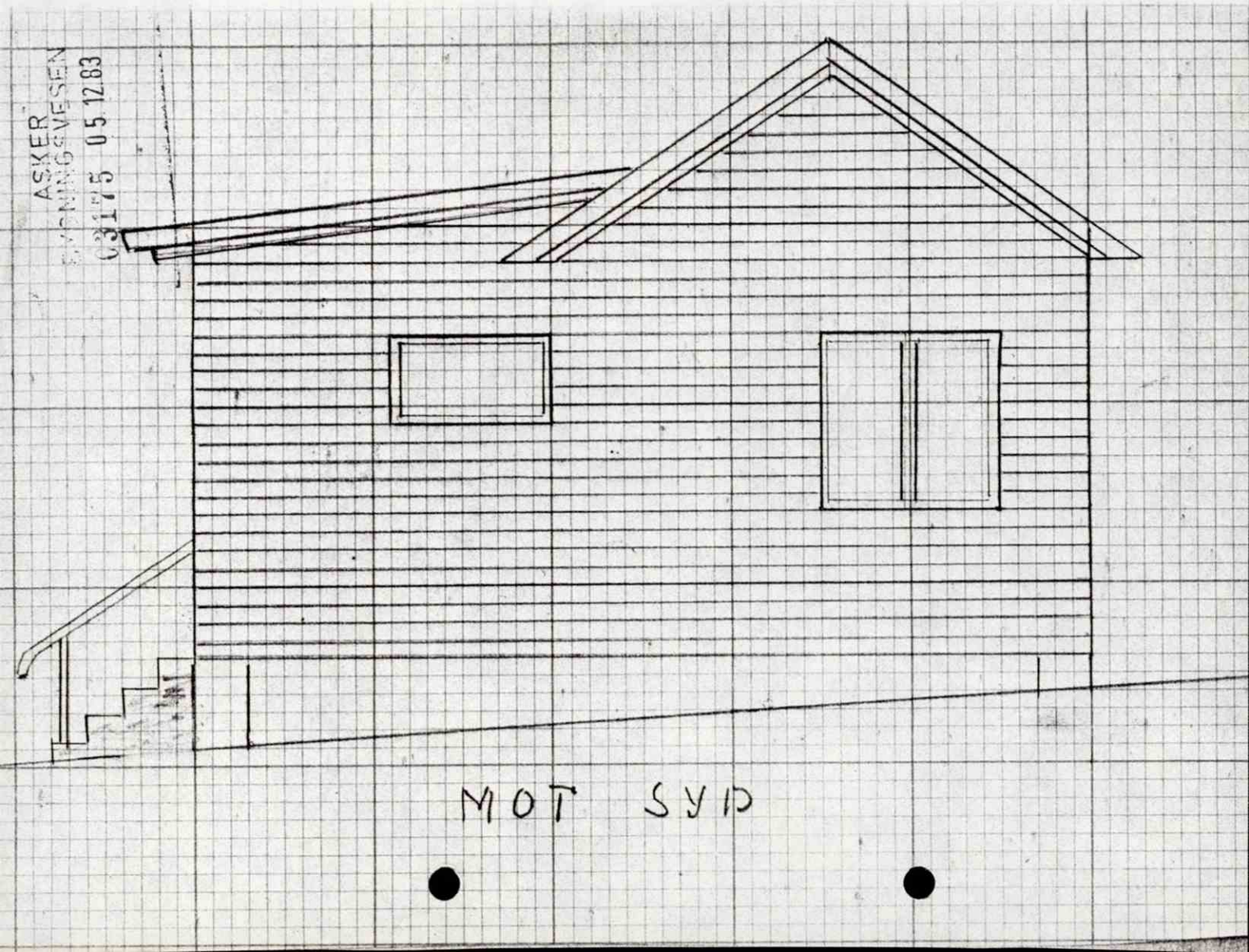
Hus/ Blakstad Bryggevei i
Asker-Sidsel Bertelsen-

ASKER
BYGNINGSVESEN
GJ199 27.01.87

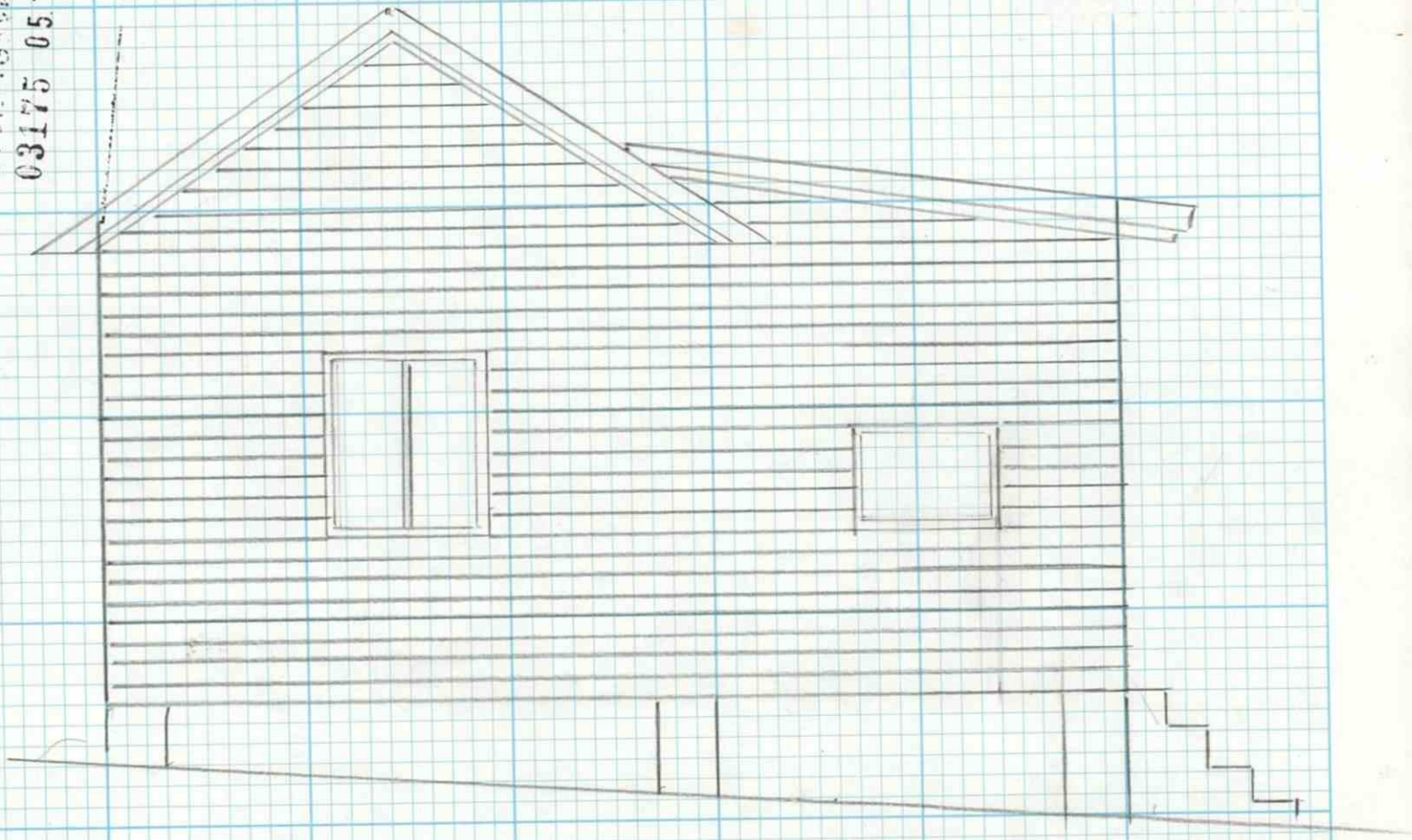


PÅBYGG / Rom med skråtak

Hus/Blakstad Bryggevei i

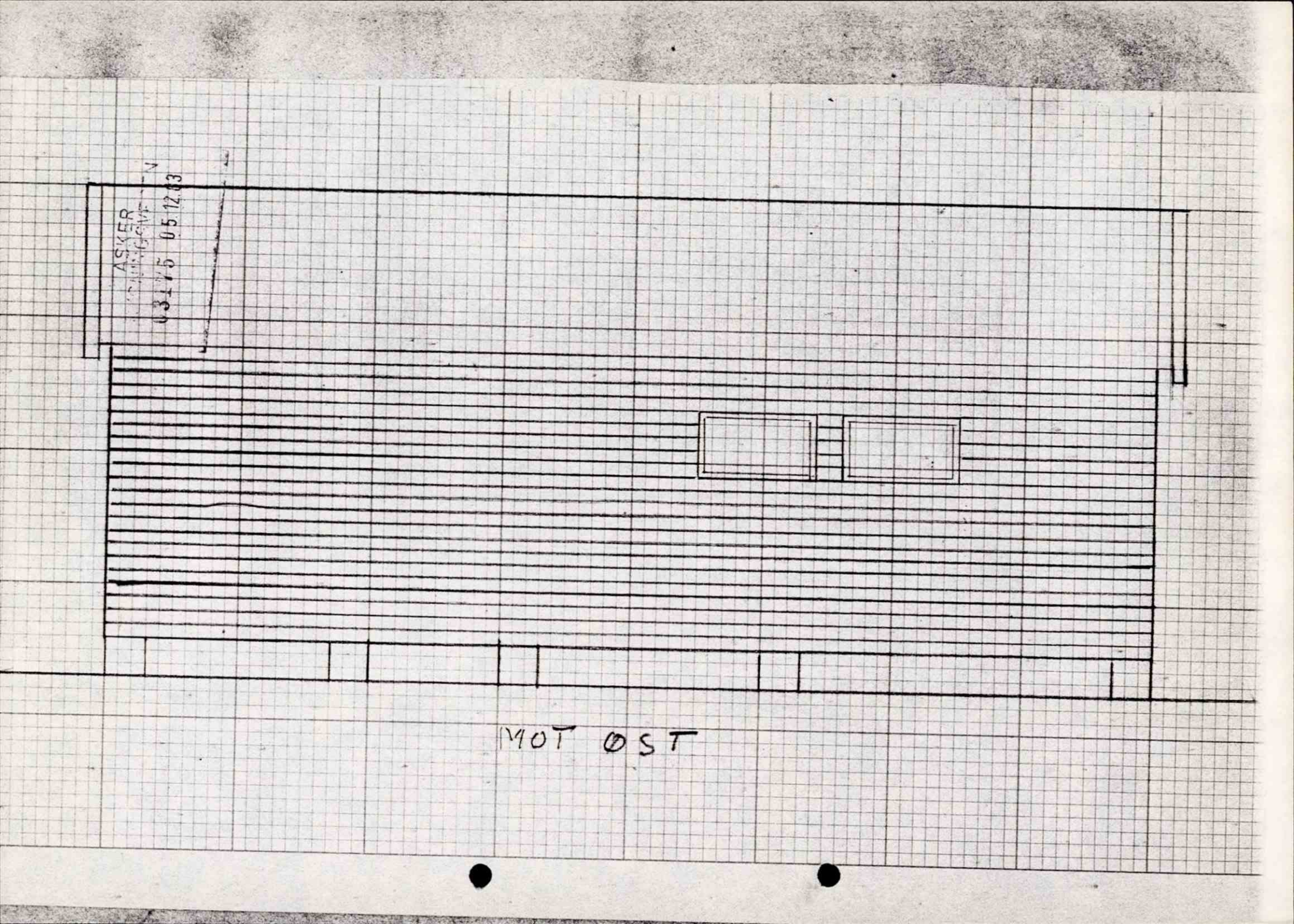

ASKER
BYGNINGSVESEN
05 12 83
MOT SYD

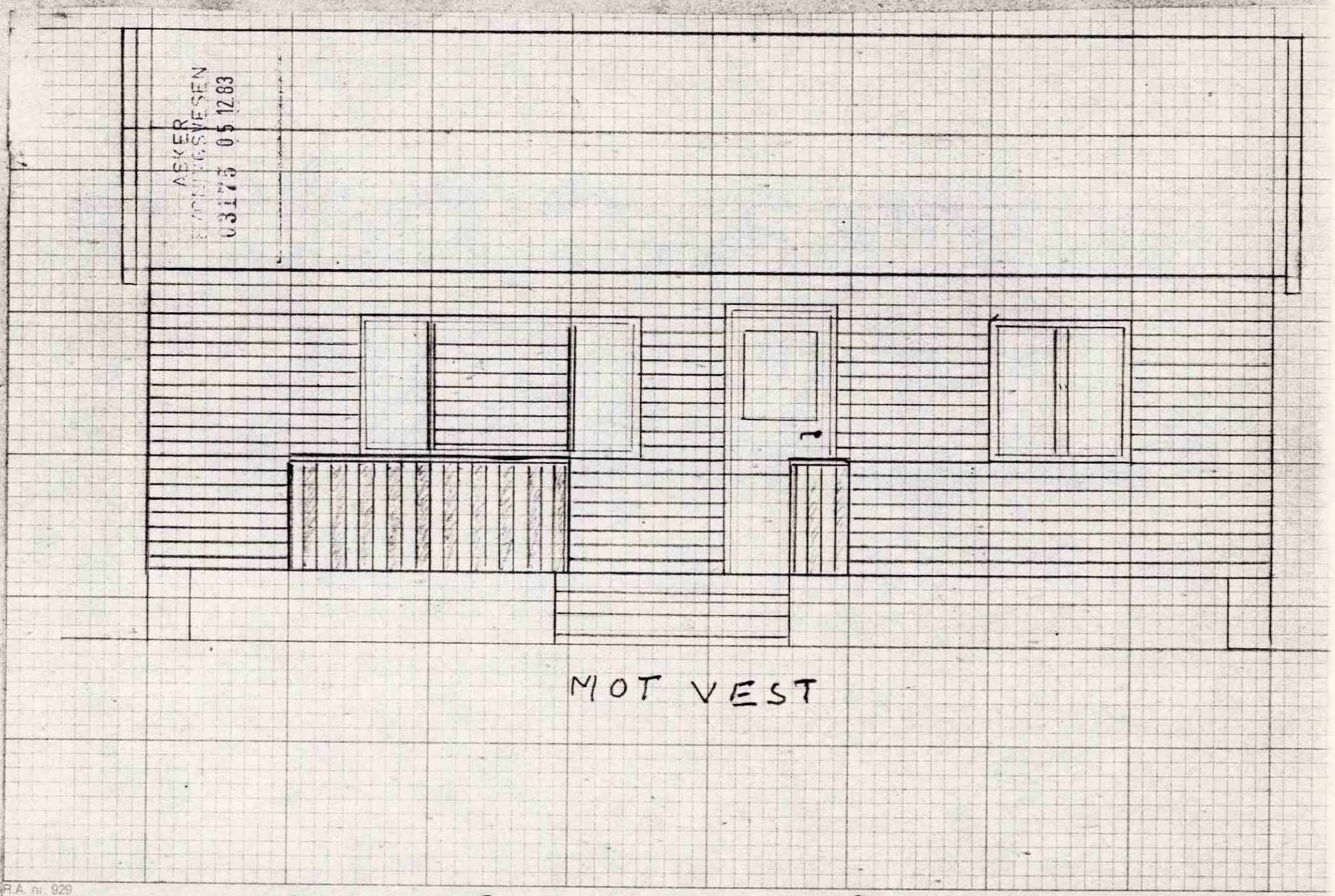
ASKER
BYGNINGSVESEN
03175 05.12.83



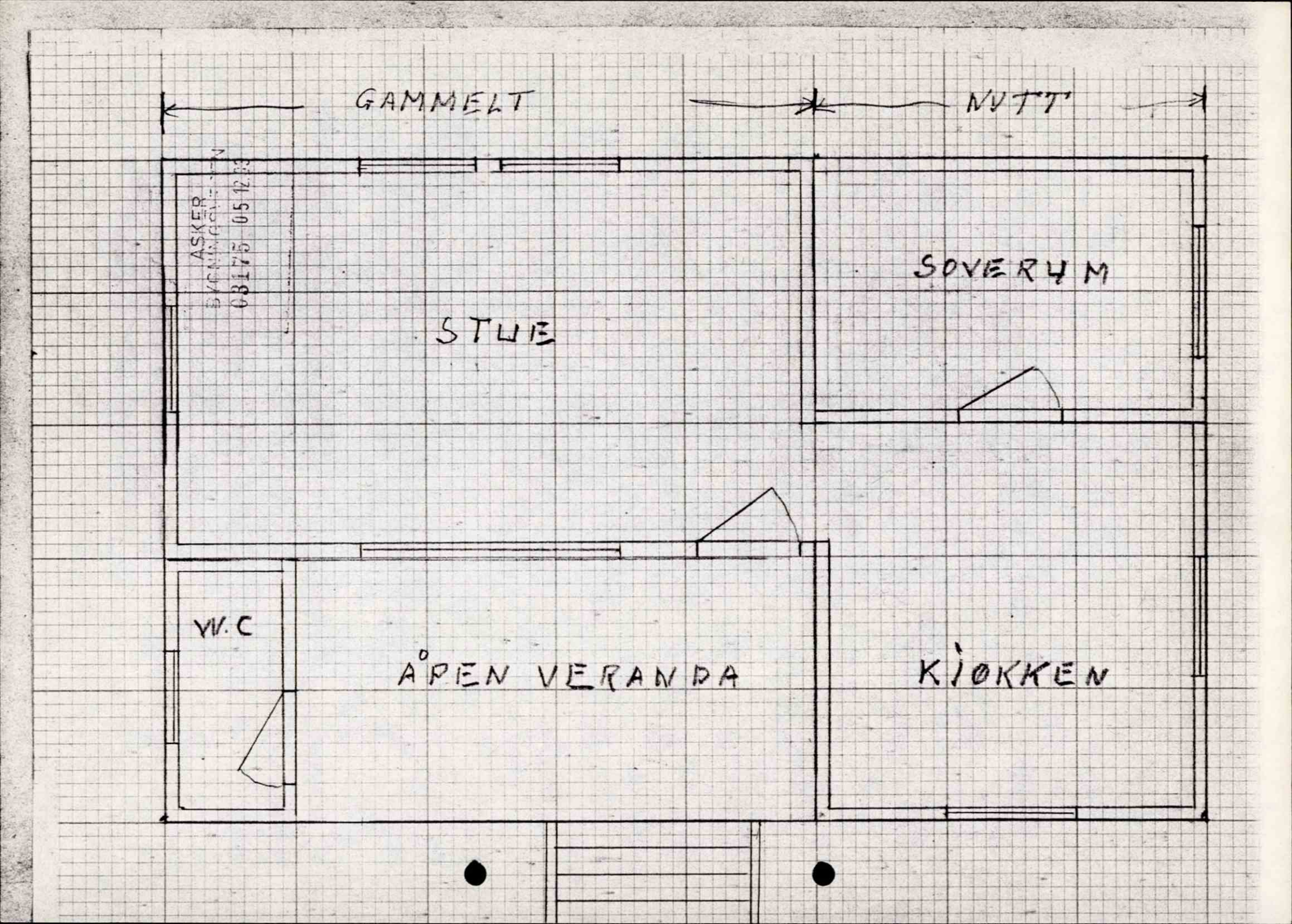
MOT NORD

R.A. nr. 929


ASKER
03175 05.12.03
MOT ØST



R.A. nr. 929


GAMMELT
NYTT
STUE
SOVERUM
W.C
ÅPEN VERANDA
KJØKKEN

90/45

pipefundament (nytt)

nedkast

utgravet

Vedkjelder

gang

Husholdning

peise
fundament

båtnøst - verksted.

slik

Kontur av terreng langs bekken

Kjelderplan.

Arb. nr. 147	Hus v/ Blakstad Brygge i Asker - Alf L. Hol - Påbygning	1:50	1/9-39 14/12-44 7/2-45
Tegn. nr. 90/29	KLINGENBERG & KLINGENBERG INGENIØRER OSLO	29/8 1939	1.

90/45

Gammelt.

Bygget sommeren 1944.

Skal bygges.

entré

Peisestue

kjøkken

kamin

peis

ovn

gl 80/195

80/115

gl.

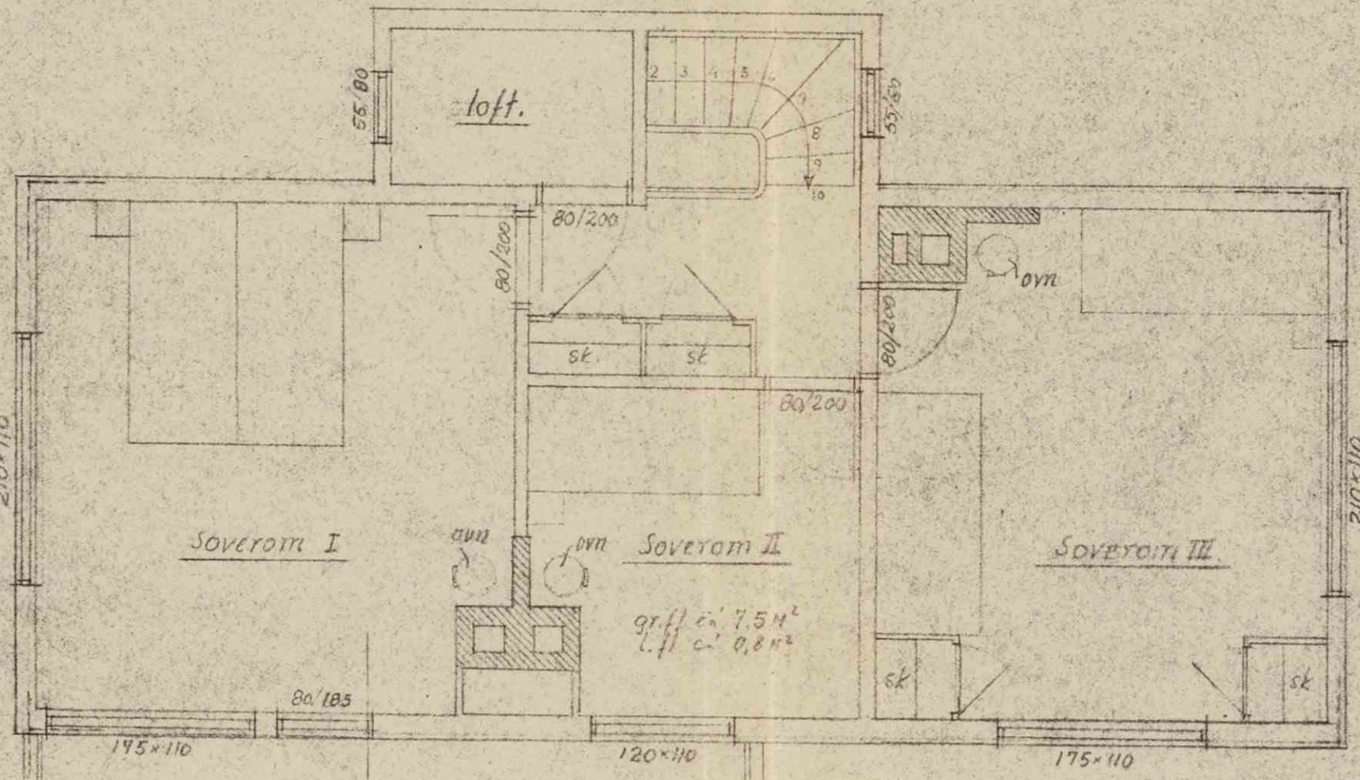
Glass-veranda

fyllé

Arb. nr. 147	Hus v/ Blakstad Brygge L Asker - All i Hol - Påbygning	Målest. 1:50	Rettet 1/9-39 14/12-44 7/2-45	Sign. 2.
Tegn. nr. 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER MAA OSLO	Tegnet 29/8 1938		

1ste etasje

90/45



Sol-plan. (bygget)

2den etasje. (ny.)

Arb. Nr.	Hus v/ Blokstad Brygge i Asker - Alf L. Hol - Påbygning	M/1:	Rettet
147		1:50	1/9-39 14/12-44
Telefon	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:	7/2-45
90129	ARKITEKTER MAA OSLO	29/6 1938	

3

90/45

knfr detaljskjema "A"

knfr detaljskjema "B"

påbygning

235

I nuv. tak

2.40

Stell

peisefundament

nytt

nuv tak

BEKK

Snitt.

talsten (flat)
dobbelt lekting
papp
1" bord
ventilasj. gj. vindskier
2½" lekter
2 paneler og 2 lag papp
el. 1 lag panel, bygn.pl. og papp
4"×5" åser
2 paneler og 2 lag papp

SKJEMA "A". M-1:20.

taksten (flat)
dobbel lekting.
papp.
1" bord.
ventilering
konsoler
2 lag panel og
2 lag papp el.
1 lag panel, bygn
nirigspl og papp.
4"×5" åser.
2 lag panel og
2 lag papp.
2½" lekter.
235

SKJEMA "B" M-1:20.

Gammelt
Bygget sommeren 1944
Skal bygges

147	Hus v/ Blakstad bryggeri Asker - Alf L Hoi Påbygning	1:50	5-9-38 1-9-39 14-12-44 7-2-45	7
90129		29/8 1938		

90/45

ASKER BYGNINGSRÅD

påbygning.

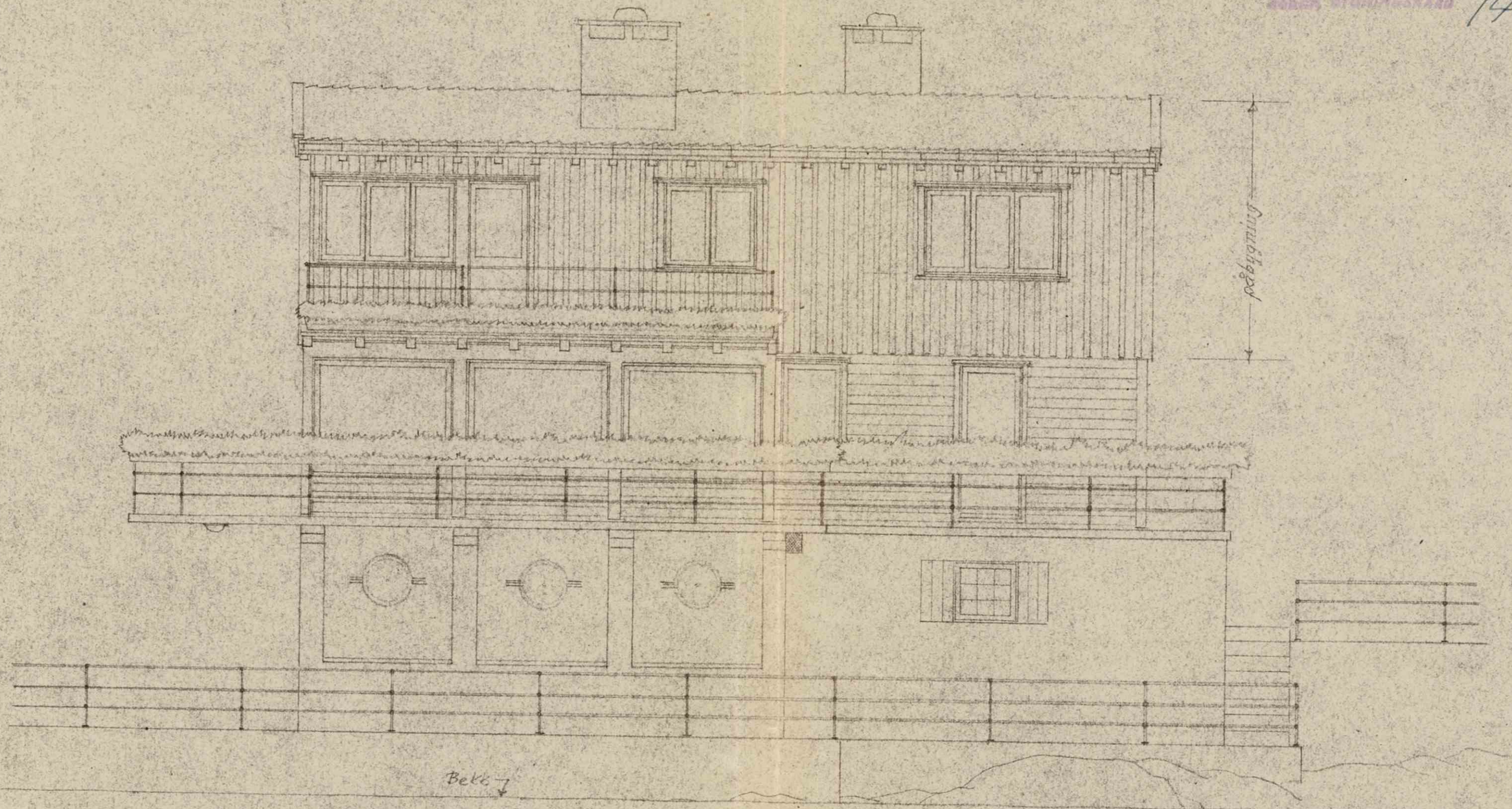
Fasade mot fjorden.

Bekk

Arb. nr. 147	Hus v/ Blakstad Brygge i Asker - Alf L. Hol - Påbygning	Mål 1:50	Dato 1/9-39 14/12-44 3/2-45
Tegn.nr. 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER MNAL	Tegnet 29/8 1938	4.

ASKER STORINGSRAD

90/45



Langfasade mot bekken.

Arb. nr.	Hus v/ Blakstad Brygge i Asker-Alf L. Hol-Påbygning	Mål:	Innlev.	Utf.
147		1:50	5-9-38 1-9-39 14/12-44	5
Tegn. nr.	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER MNAL OSLO	Tegnet:	7/2-45	
90129		29/8 1938		

20/45

Gavlhøyde

lem (nedkost).

Fjell.

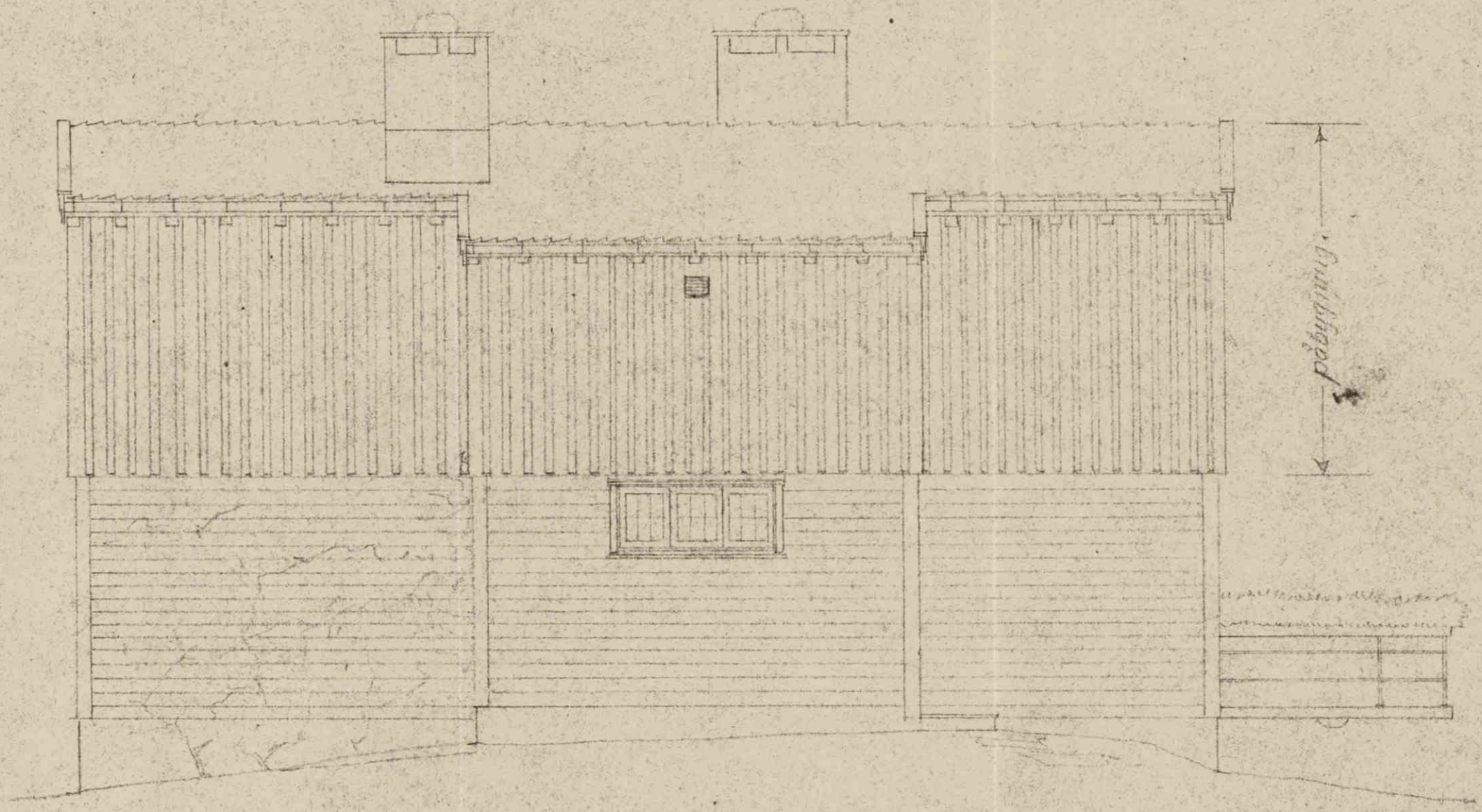
Bekk

Kortfasade.

Arb. nr. 147	Hus v/ Blakstad Brygge i Asker – Alf i Hol – Påbygning	Mål 1:50	Tegnet i Oslo: 1/9-39, 14/12-44, 7/2-45
Tegn. nr. 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTEN MNAL	Tegnet: 29/6 1938	6

ASKER BYGNINGSRÅD

90/45



Fasade mot veien.

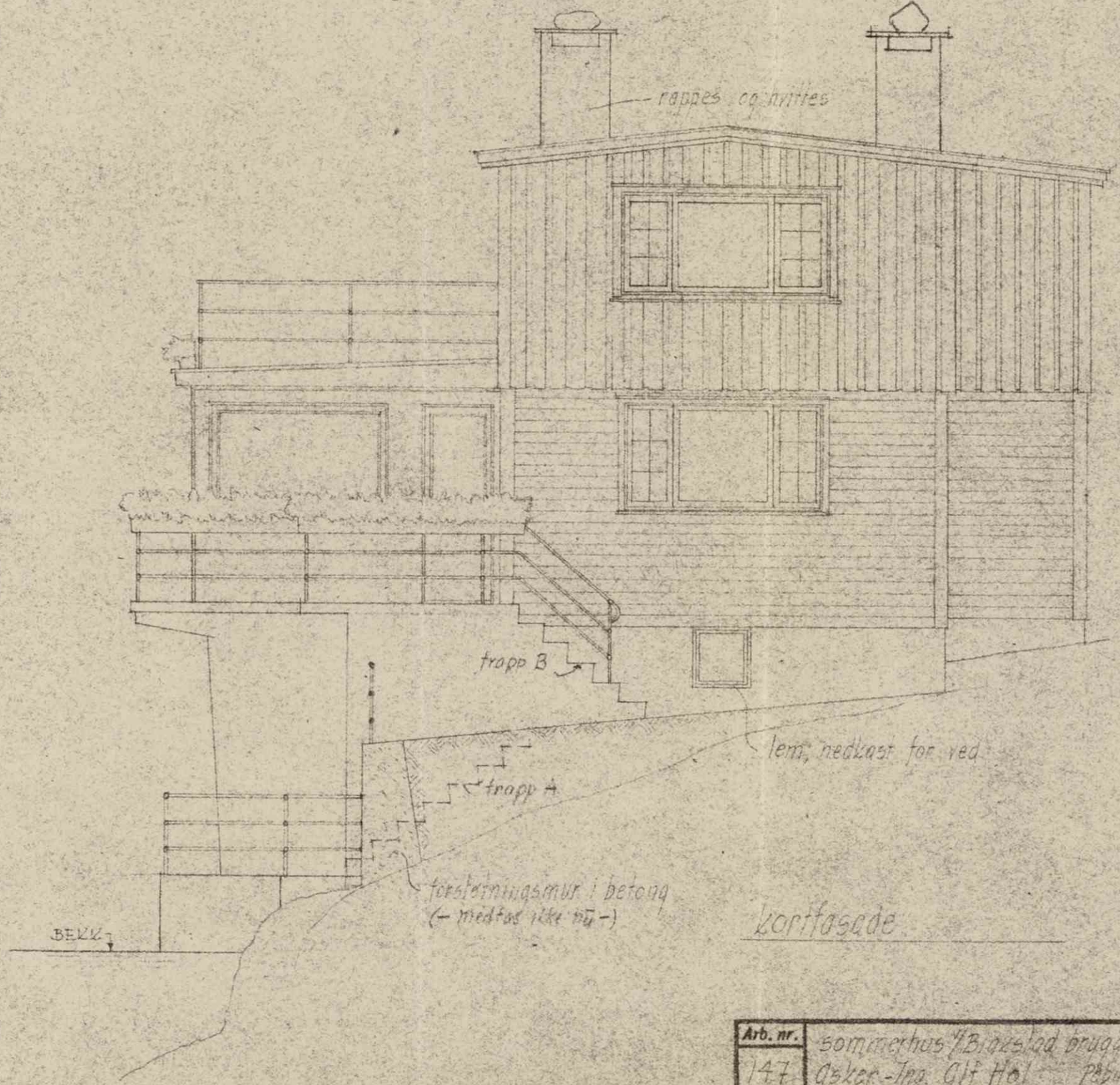
Hus v/ Blakstad Brygge i
147 Asker - Alf L Hol - Påbygning 1:50

8.

90/29 \\\\ 7-2 1945

1020/44

ASKER BYGNINGSDATA



Kortfasade

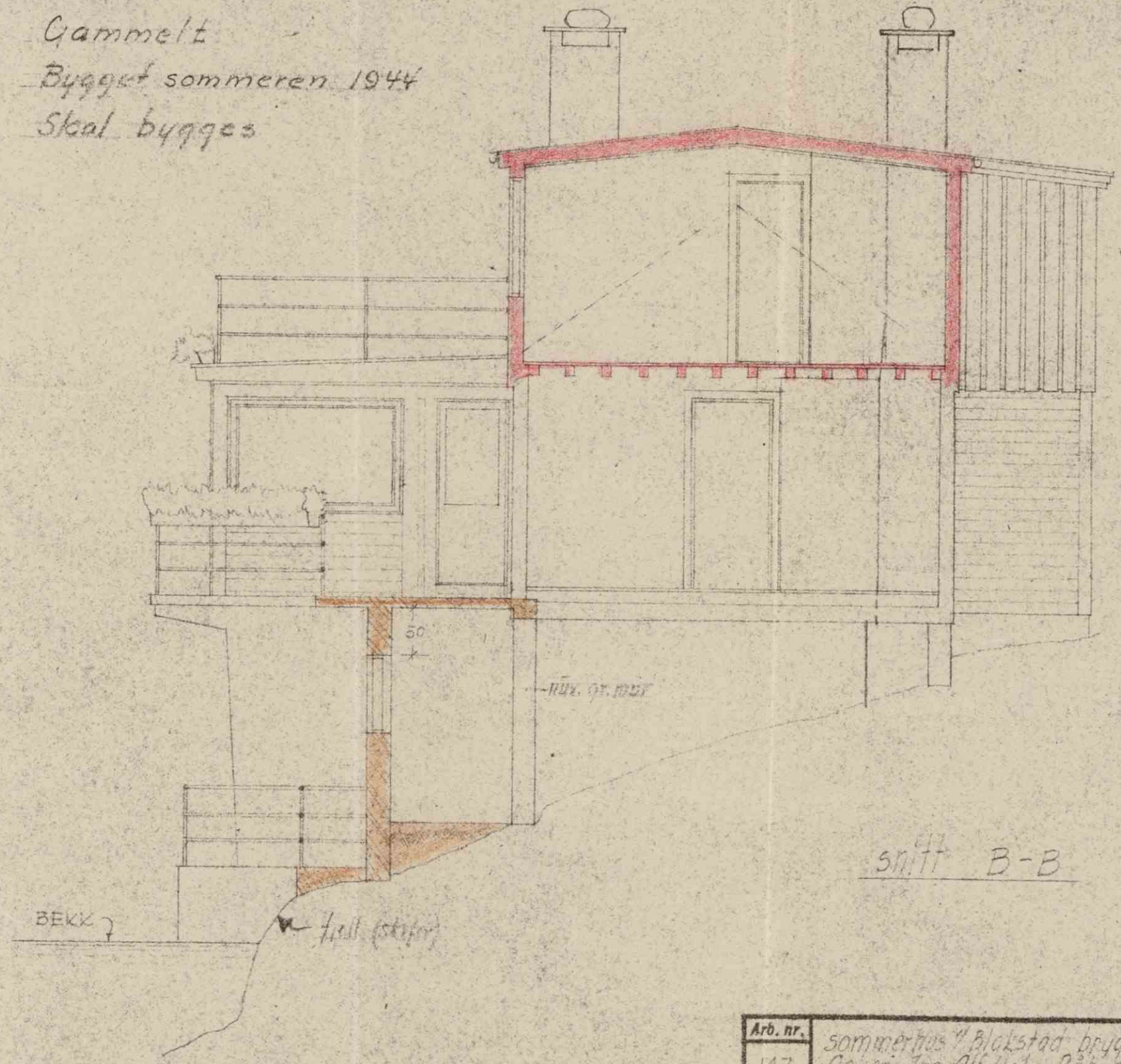
Arb. nr.	Sommerhus f/Bjørslad brygge i Asker - Inv. Alf Hol	Mål:	Rettet:	Blad nr.
147	Påbygning	1:50	1/9-39 14/12-44	6
Telefon:	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:		
90129	ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	5/9-38		T. R.

Gammelt

Bygget sommeren 1944

Skal bygges

1020/44



snitt B-B

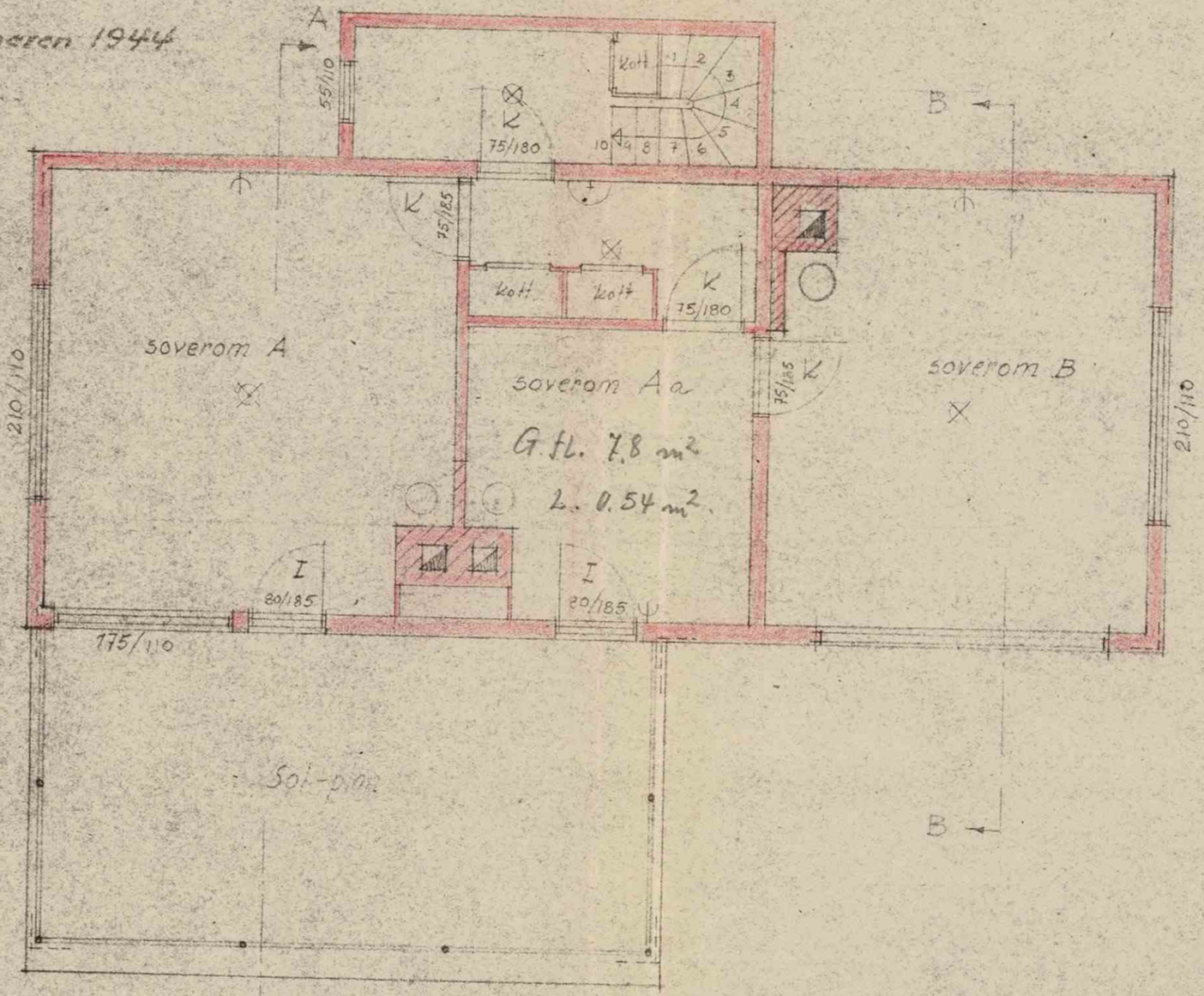
Arb. nr.	sommerhus v/ Blakstad brygge i Asker - Ing. Alf Hol Påbygning.	Mål:	Rettet:	Bladnr:
147		1:50	5-9-38 1-9-39	8
Telefon:	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:	14/12-44	
90129	ARKITEKTER M. N. A. L. OSLO	29/9-38		

Gammelt

Bygget sommeren 1944

Skal bygges

ASKER BYGNINGSRÅD 1020/44



Arb. nr.	sommerhus f. Bjørkstad trykkeri Asker - Ing. Olf. Tol. Påbygning	Mål:	Rettet:	Blad nr.
147		1:50	1/9-39 14/12-44	3
Telefon 90129	- KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 29/8-38		

1020/44

ASKER BYGNINGSRÅD

Gammelt

Bygget sommeren 1944

Skal bygges

eksisterende

betong

mur

nytt arbeide er gitt materialbetegnelse. Angitte mål er i almindelighet murmål. 80/195 betegner utv. karm.

A

B

C

D

Ventilasjon fluemelling

nytt vindu se fasaden for plassering

peis

DIP NR

Husholdning

Ved-kjeller

utgraves

Nedkast for ved

100

80

60

80

300

Ny dør målpåsted.

80/195

Gang

24

126

80/80

center under center nuv. dør i 1. etg

60

83

Kontur av nuv. terreng langs bekken

224/195

250

Båtnøst - Verksted

sluk

63

63

63

1 2 3 4 5

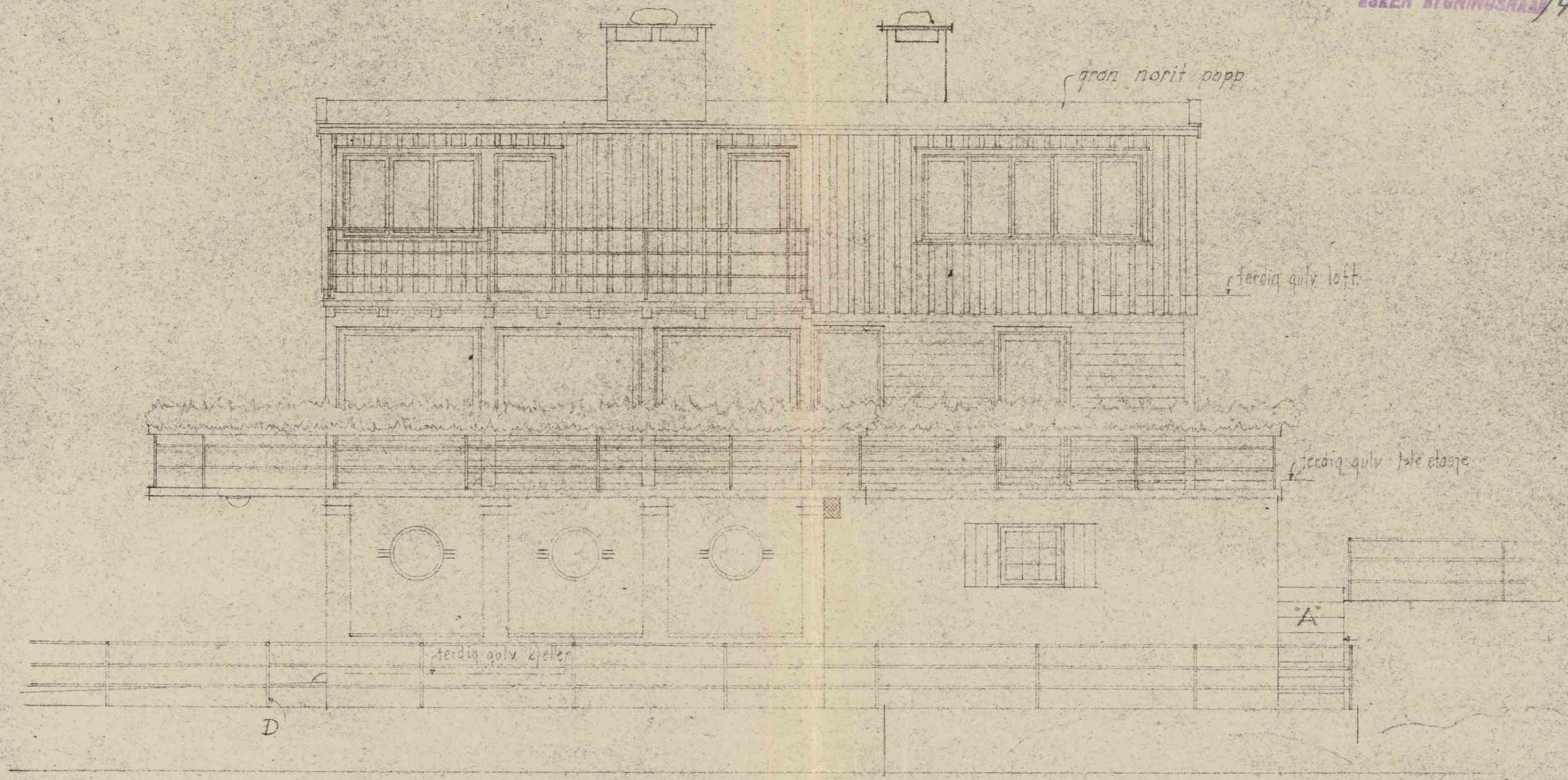
30 170 30 170 30 170 30

115 200 200 115

630

Kjelder

1020/44
ASKER BYGNINGSRÅD



Langfasade mot bekken

Arb. nr.	Sommerhus v/ Blakstad bygge i Asker. Ing. Alf Hol - Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr.
147		1:50	5/9-38 1/9-39	5
Telefon 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 29/8-38	4/12-44	

ASKER BYGNINGSRÅD

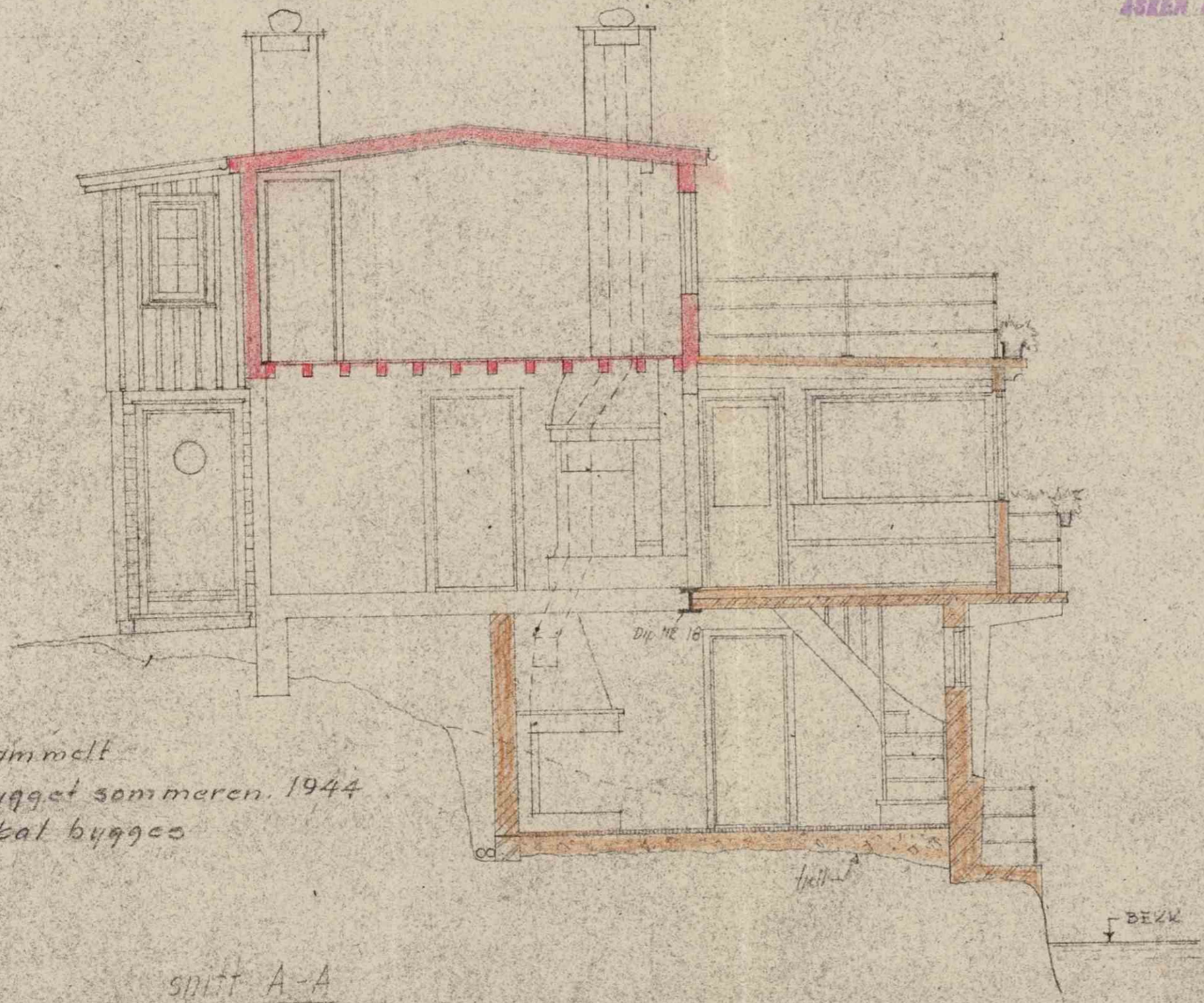
1020/44



Kortfasade mot fjorden.

Arb. nr.	Sommerhus for Blokstad bygget i Asker. - Ing Alf Bøe. Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr.
147		1:50	1/9-39 14/12-44	4.
Kontr. nr.	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M. N. A. L. OSLO	Tegnet:		
90/29		29/8-38		O.K.

1020/44
ASKER BYGNINGSRAAD



Gammelt
Bygget sommeren 1944
Skal bygges

Snitt A-A

Arb. nr. 147	Sommerhus v/ Blakstad bygget i Asker - Ing Git Hol Påbygning.	Mål: 1:50	Rettet: 5-9-37 1-9-39. 14/12-44	Blad nr: 7
Telefon: 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M. N. A. L. OSLO	Tegnet: 29/8-38		

1020/44

Gammelt

Bygget sommeren 1944

Skal bygges

A

B

1 2 3 4 5 6

sidelskap

elektr. komfyr

Peisestue

Kjøkken

Soverom

ovn

80/195

80/115

C

11 10 9 8 7 6 5 4

180/115

Glass-veranda

fast benk

3,00

270/195

2,20

60

180/115

180/115

180/115

dyne

2,00

B

A

B

A

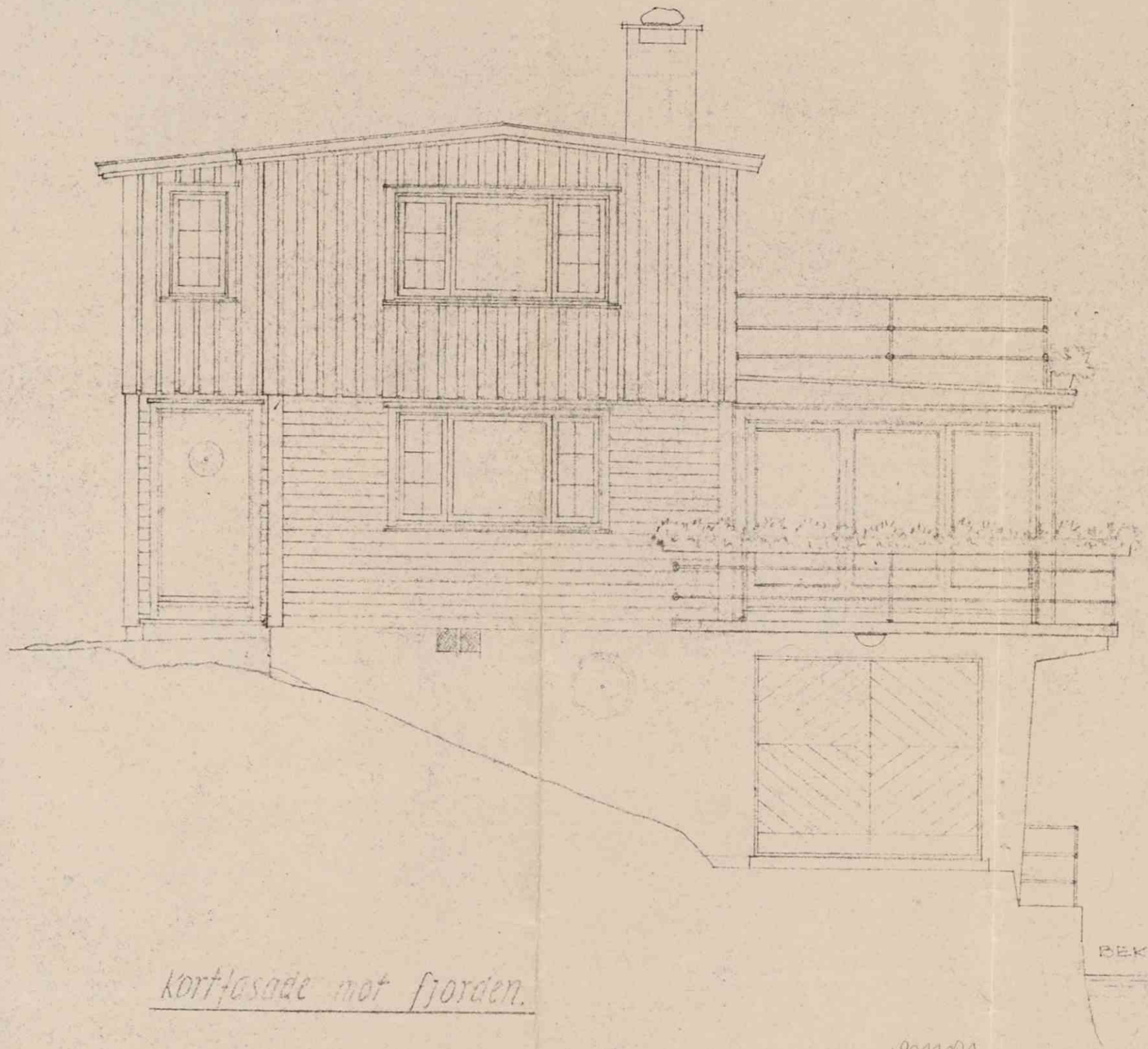
6

det skraverte felt viser den støpte plate

etasjeplan

Arb. nr. 147	sommerhus f. Blokstad brygge i Asker - Tno Alf Hoff påbygning	Mål: 1:50	Rettet: 1-9-39 14/12-44	Blad nr: 2
Telefon: 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 29/8-39		

7.7/45



Kortfasade mot fjorden.

Arb. nr.	Sommerhus f. Blakstad bygge i Asker - Ing. Alf Hol. Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr:
147		1:50	19-39	4.
Tegn. nr.	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:		
90129	ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	29/8-38		B.K.

grøn norit papp

ferdig gulv loft

ferdig gulv 1ste etasje

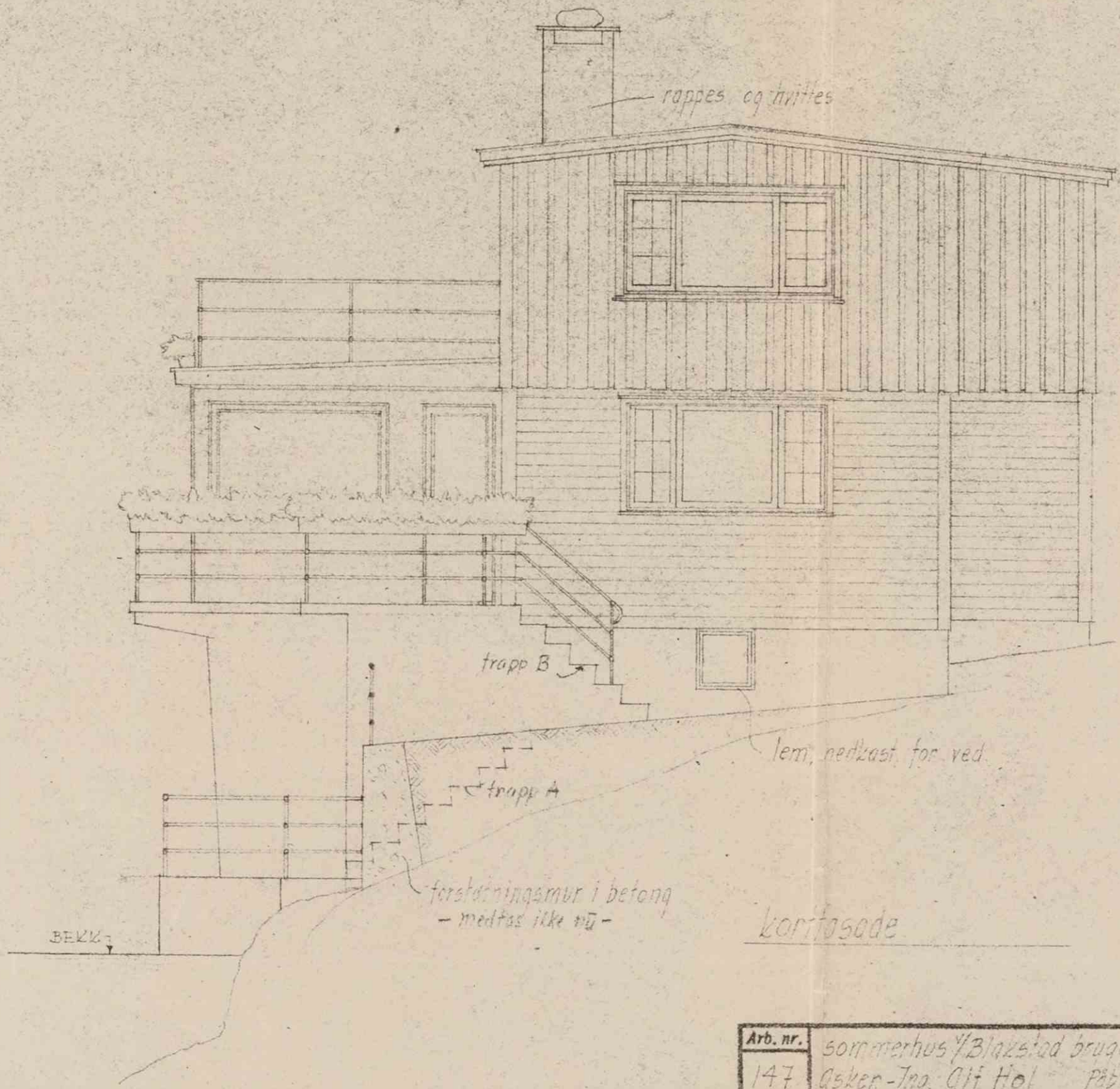
denne mur medtas ikke nå

ferdig gulv kjeller

D

langfasade mot bekken

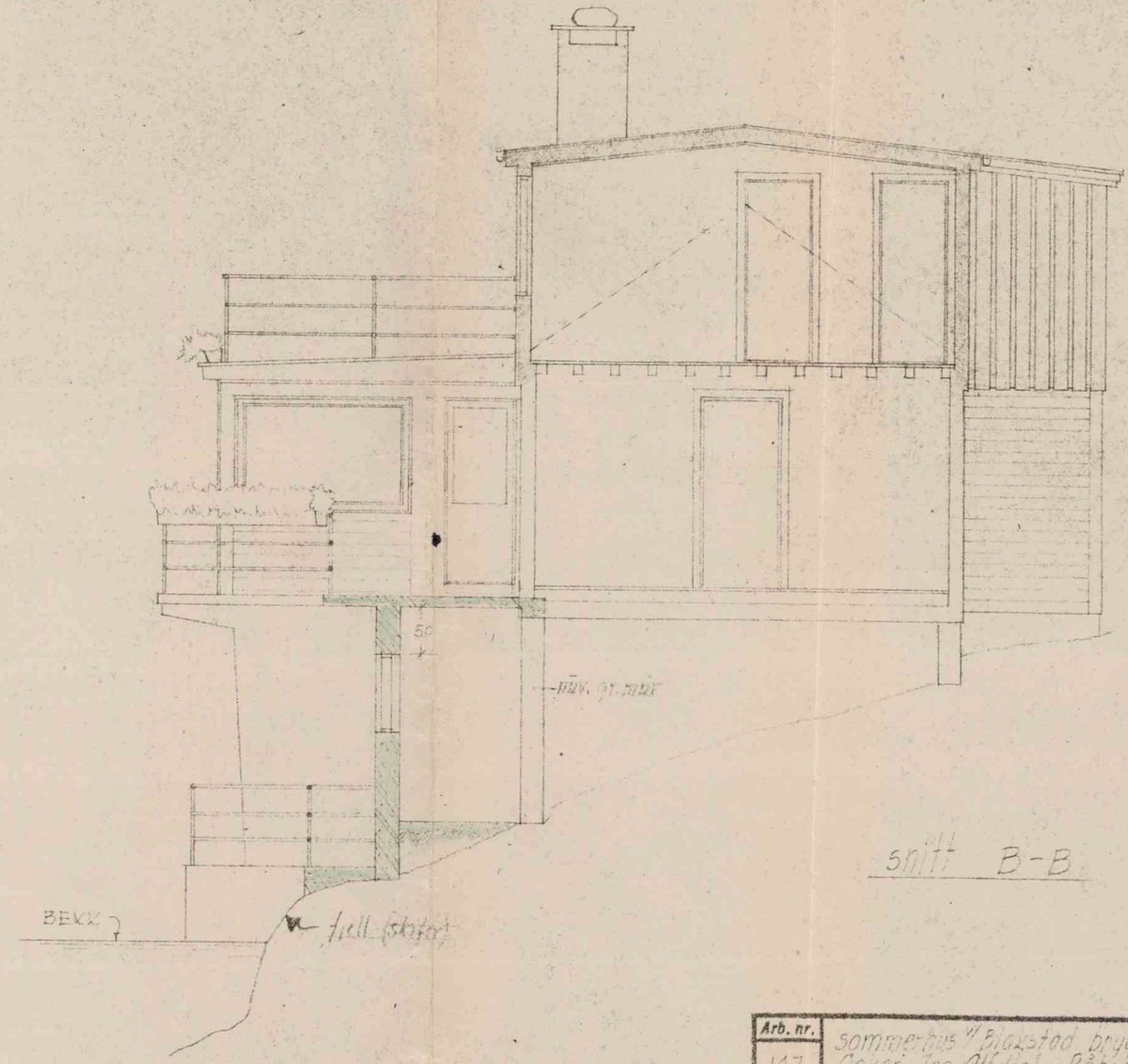
Arb. nr.	Sommerhus v/ Blakstad brygge i Asker. Ing. Alf Hol - Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr.
147		1:50	5/9-38 1/9-39	5
Telefon 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 29/8-38		



kortsade

Arb. nr.	sommerhus v/Blakstad brugge i Asker - Ing. Olf Hol Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr.
147		1:50	1/9-39	6
Telefon:	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:		
90129	ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	5/9-38		T.K

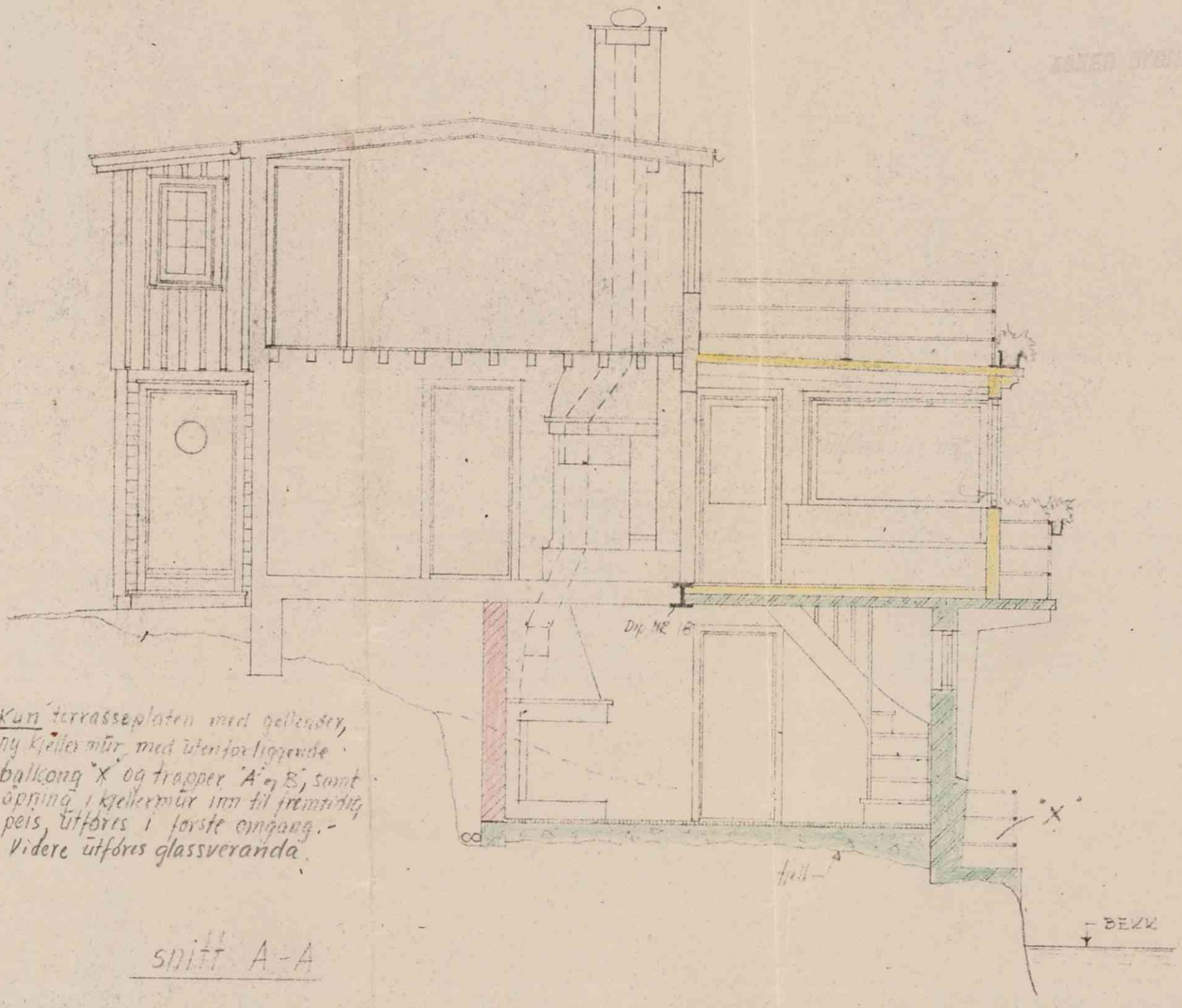
ASKER BYGNINGSRÅD 707/45



snitt B-B

Arb. nr.	Sommerhus v/ Blakstad bryggeri. Oscar-Ing. Alf Hol Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr:
147		1:50	5-9-38. 1-9-39.	8
Telefon: 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M. N. A. L. OSLO	Tegnet: 29/8-38.		

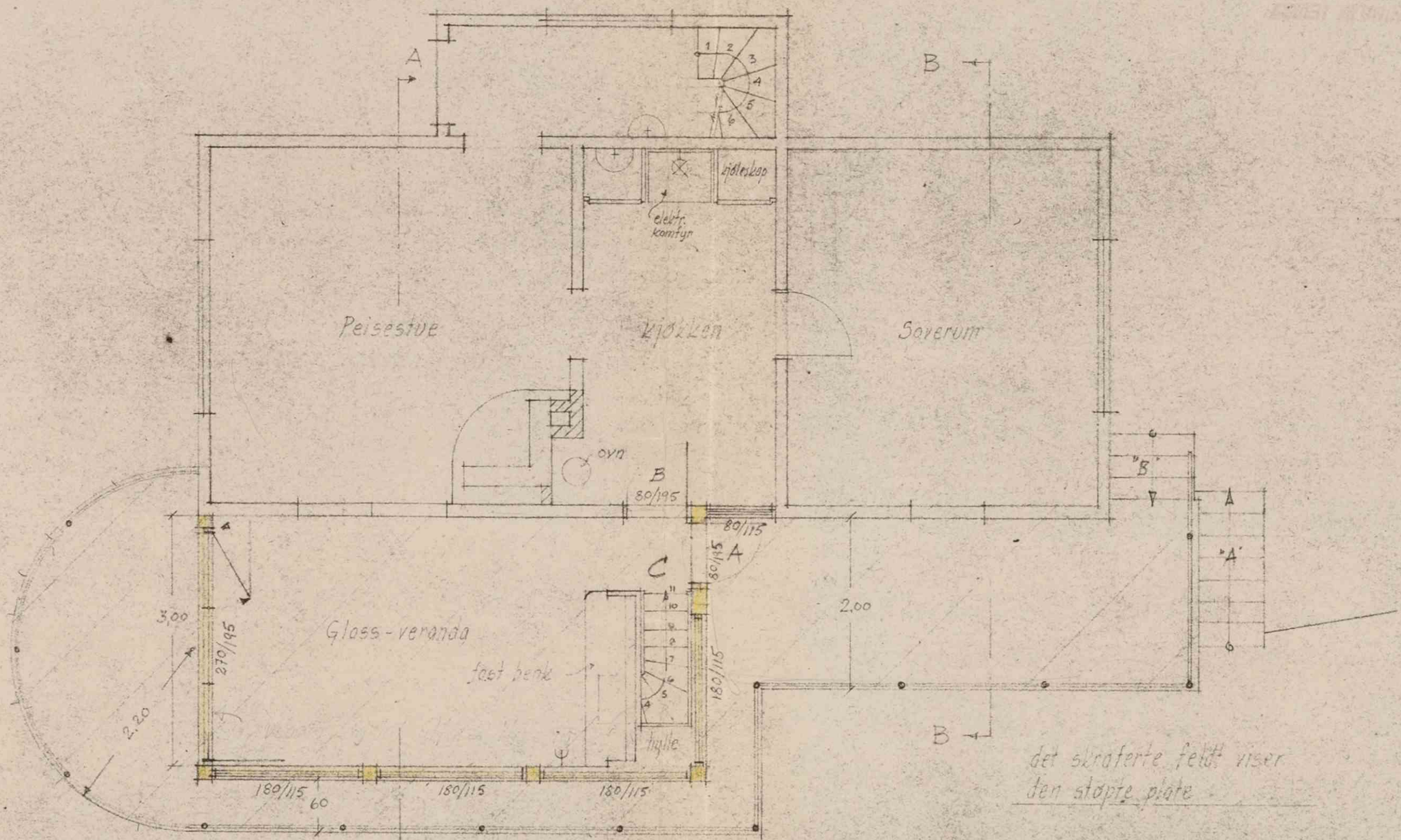
7 7/53



Kun terrasseplaten med gelender, ny kjellermur med utenforliggende balkong "X" og trapper "A" og "B", samt åpning i kjellermur inn til fremtidig peis, utføres i første omgang.-
Videre utføres glassveranda.

snitt A-A

Arb. nr.	sommerhus v/ Blaksjø bygge i Asker - Ing Alf Hol. Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr:
147		1:50	5-9-38 1-9-39.	7
Telefon: 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 29/8-38.		



etasjeplan

det skraferte felt viser den støpte plate

Arb. nr.	sommerhus f. Bleikstad brygge i Asker - Ing. Alf Hål. Påbygning	Mål:	Rettet:	Blad nr:
147		1:50	1-9-39	2
Telefon: 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 29/8-38		

7o7/8

eksisterende

betong

mur

nytt arbeide er gitt materialbetegnelse. Angitte mål er i almindelighet murmål. 80/195 betegner utv. karm.

Kun terrasseplaten med gelender, - ny kjellermur med uten forligende bolt-kant "X" og trapper "A" og "B", samt åpning i kjellermur inn til fremtidig pels, utføres i første omgang.

A

B

Ventilasjon fluemetting

Nedkast for ved

nytt vindu se fasadetegn. for plassering

pels

utgraves

100

80

Husholdning

Ved-kjeller

B

Trapper stopis

D

ny dør målpå stedet

DIP NR.

C

80/195

Denne mur medtas ikke nå

224/195

250

Gang.

124

126

A

C

Båtnøst - Verksted

80/80 center under center nuv. dør i 1. etg

60

sluk

Kontur av nuv. terreng langs bekken

83

X

63

63

63

B

D

30 170 30 170 30 170 30

115 200 200 115

630

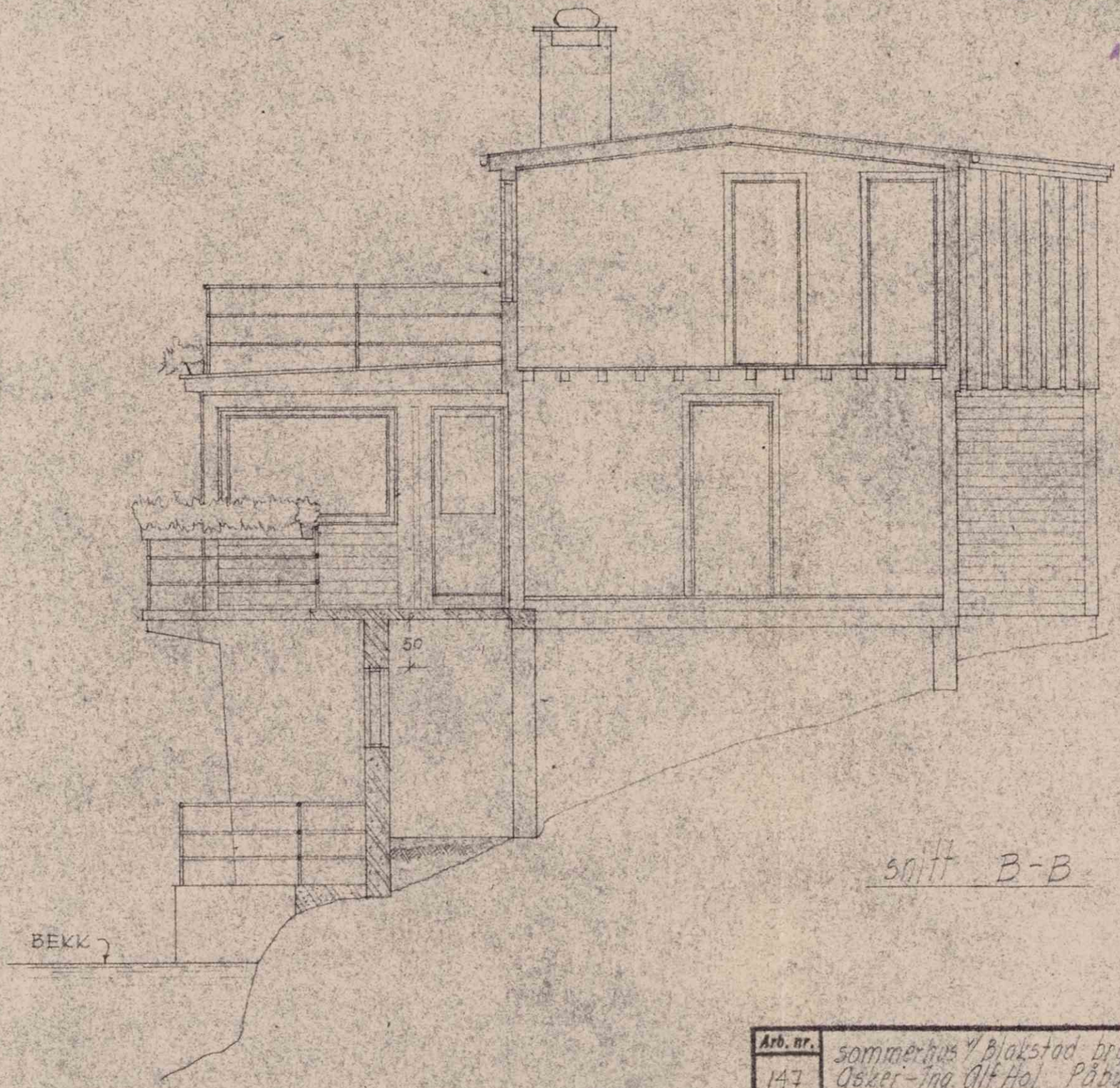
A

Kjelder

Arb. nr.	sammenhus v/ Blakstad brygge i Asker - Ing. Alf Hol. Påbygning	Mål:	Rettet:	Blad nr.
147		1:50	1/9-38	1
Telefon:	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:		
90129	ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	29/8-38		

ASKER BYGNINGSNÆMD

538/39

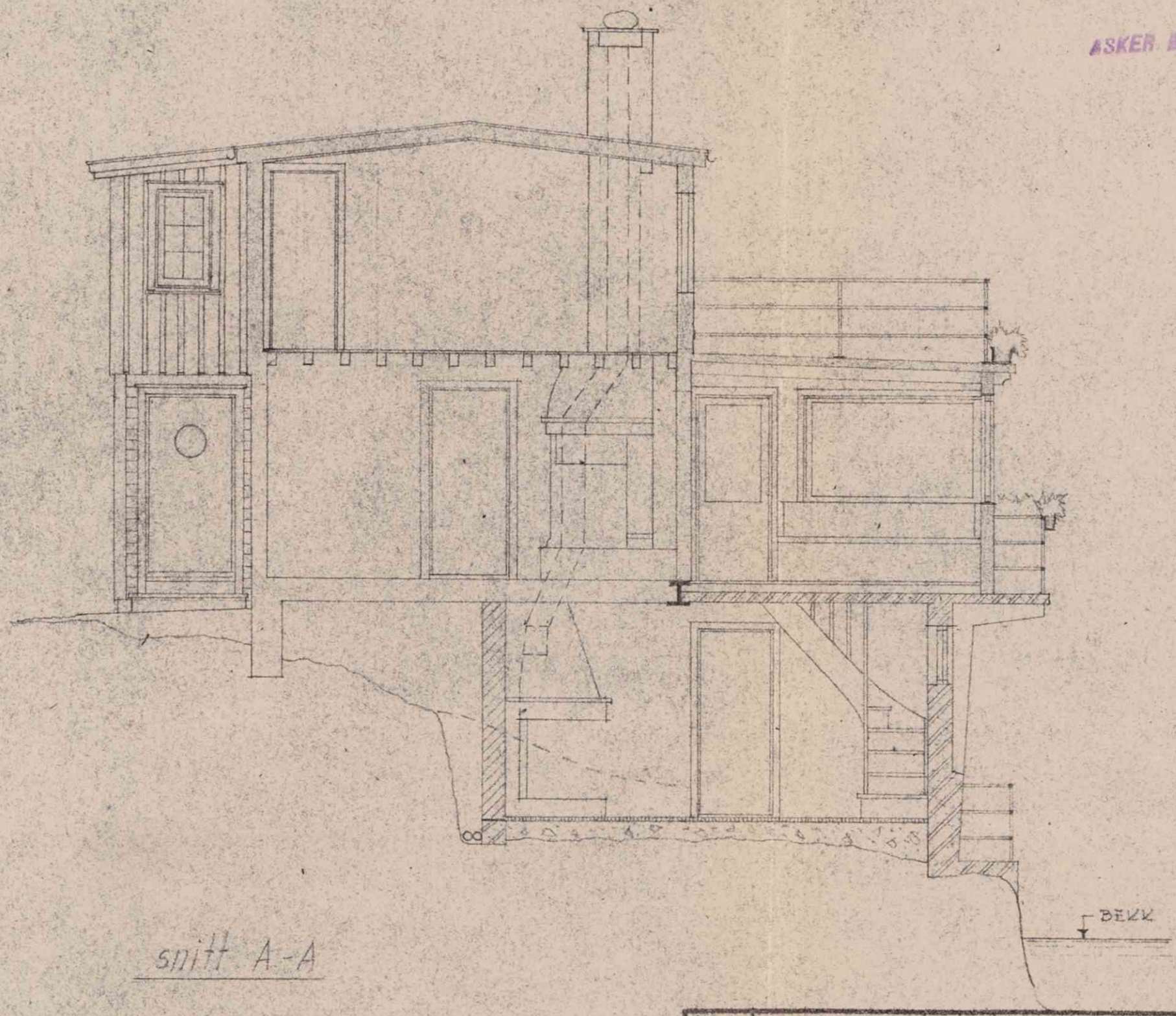


snitt B-B

Arb. nr.	sommerhus v/ Blakstad bryggeri Asker - Ing. Alf Hol. Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr:
147		1:50	5-9-38. 1-9-39.	8
Telefon:	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:		
90129	ARKITEKTER M. N. A. L. OSLO	19/8-38		

5387/39

ASKER BYGNINGSRAAD

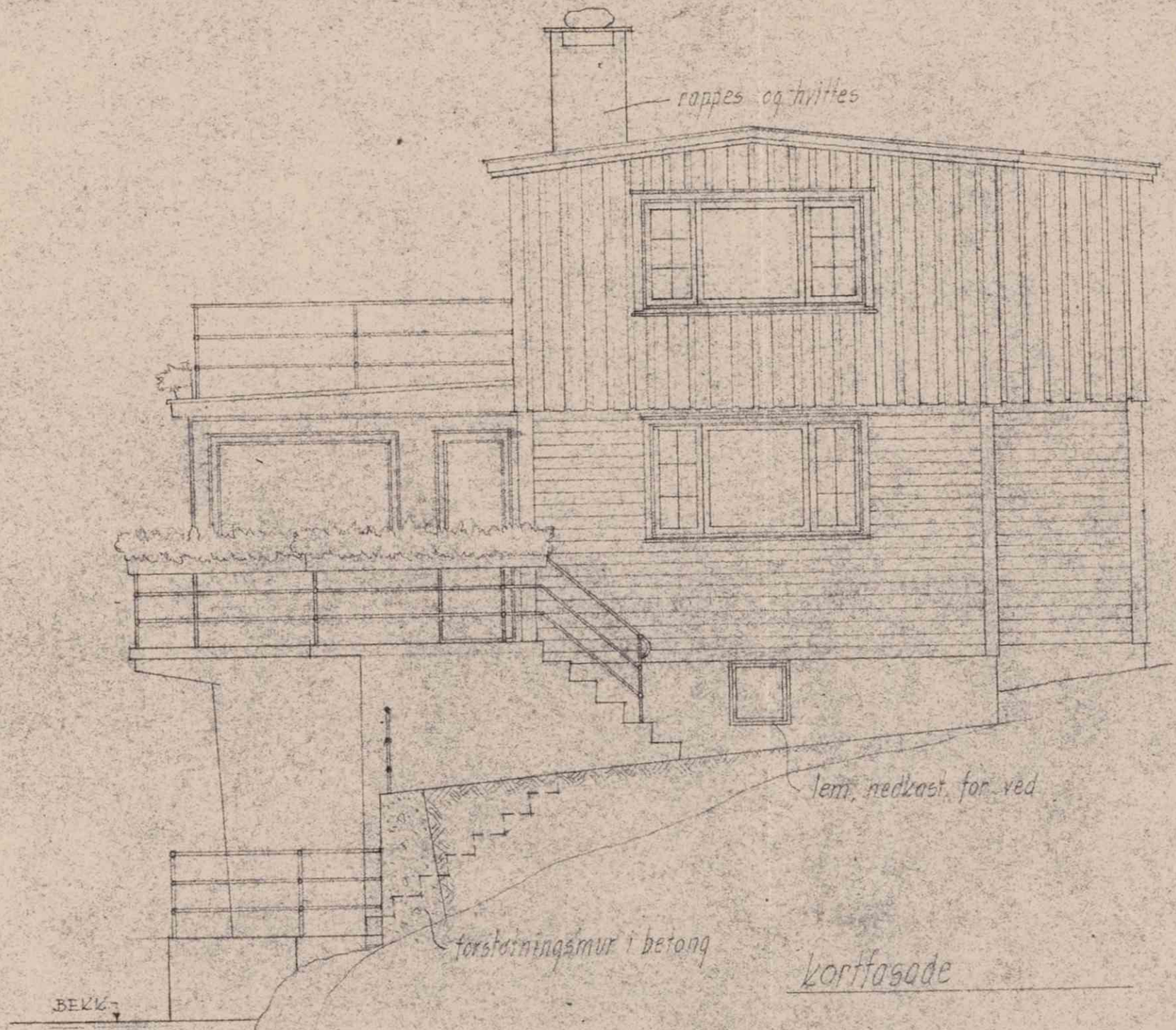


snitt A-A

Arb. nr.		Mål:	Rettet:	Blad nr:
147	Sommerhus v/ Blakstad brygge i Asker - Ing Alf Hol. Påbygning.	1:50	5-9-38 1-9-39	7
Telefon:	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:		
90129	ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	29/8-38		

538/39

ASKER BYGNINGSRÅD



kortfasade

Arb. nr. 147	sommerhus v/Blakstad brygge i Asker - Ing. Alf Hol Påbygning.	Mål: 1:50	Rettet: 1/9-39	Blad nr. 6
Telefon: 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 5/9-38		T.R.

538/39
ASKER EIENDOMSINNGRAV

grøn norit papp

ferdig gulv loft

ferdig gulv 1ste etasje

ferdig gulv kjeller

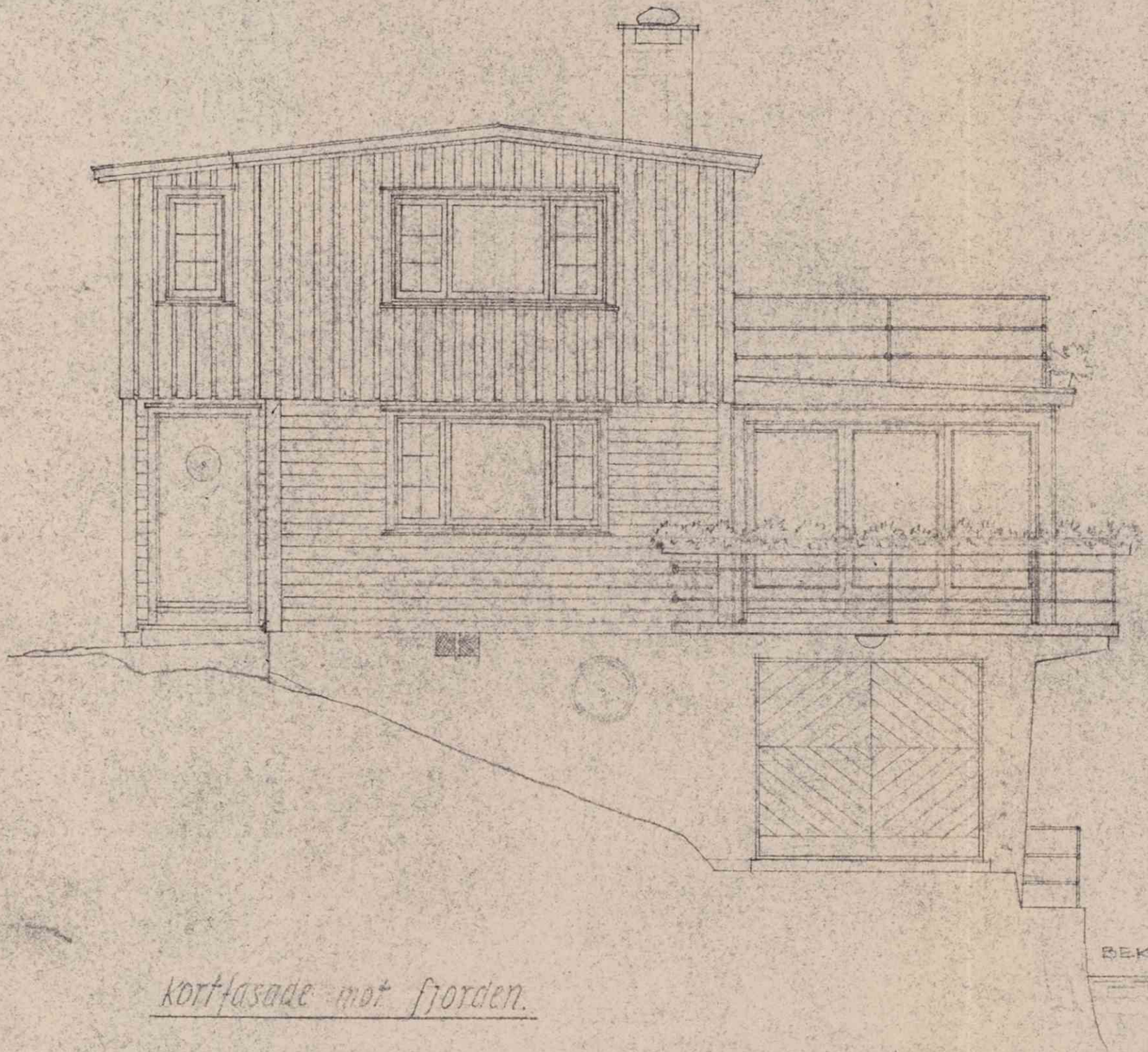
D

langfasade mot bekken

Arb. nr.	Sommerhus v/ Blakstad brygge i Asker. Ing. Alf Hol - Påbygning.	Mål:	Rettet:	Blad nr.
147		1:50	5/9-38 1/9-39	5
Telefon 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 29/8-38		

538/39

ASKER BYGNINGSRAAD

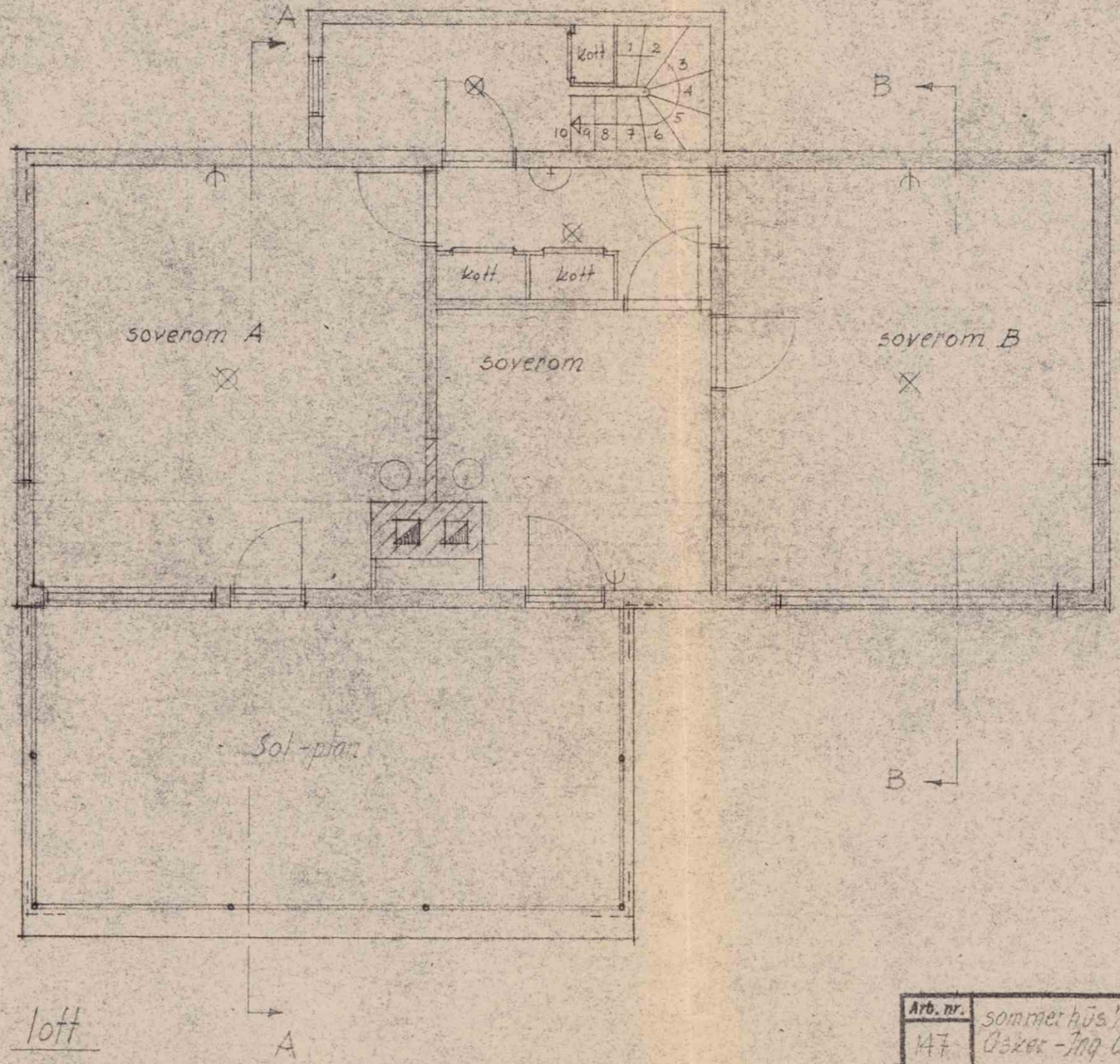


Kortfasade mot fjorden.

Arb. nr.	Sommerhus v. Blakstad bygge i Asker - Ing. Alf Hol. Påbygning.	Mål:	Rettet.	Blad nr.
147		1:50	19-39	4.
Tegn. nr.	KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:		
90129	ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	29/8-38		Ø.K

538/39

ASKER BYGNINGSRAAD



loft

Arb. nr.	sommerhus f. Blakstad bryggeri	Mål:	Rettet:	Blad nr:
147	Oskar - Ing. Olf. Rol. Påbygning.	1:50	1/9-39	3
Telefon:	- KLINGENBERG & KLINGENBERG	Tegnet:		
90129	ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	29/8-38		

538/39

ÅSKER BYGNINGSRÅAD

A

B

1 2 3 4 5 6

kjøleskap

elektr. komfyr

Peisestue

Kjøkken

Soverum

ovn

C

11 10 9 8 7 6 5 4

Glass-veranda

fast benk

hylle

3,00

2,20

60

2,00

A

B

etasjeplan

det skraverte felt viser den støpte plate

Arb. nr.		Mål:	Rettet:	Blad nr:
147	sommerhus v/ Blokstad bryggeri Asker - Ing Alf Hal Påbygning	1:50	1-9-39	2
Telefon: 90129	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	Tegnet: 29/8-38		

538/39

ASKER BYGNINGSRAAD

eksisterende

betong

mur

nytt arbeide er gitt materialbetegnelse. Angitte mål er ialmindelighet murmål. 80/195 betegner utv. karm

A

B

Ventilasjon / luenetting

Nedkast for ved

utgraves

100

80

nyt vindu se fasaden for plassering

DIP NR.

Husholdning

Ved - kjeller

ny dør målpå stedet

80/95

224/95

250

24/126

Gang

B

A

C

80/80

center under center nuv. dør i 1. etg

Båtnøst - Verksted

sluk

60

Kontur av nuv. terreng langs bekken

83

63

63

63

B

D

30 170 30 170 30 170 30

115 200 200 115

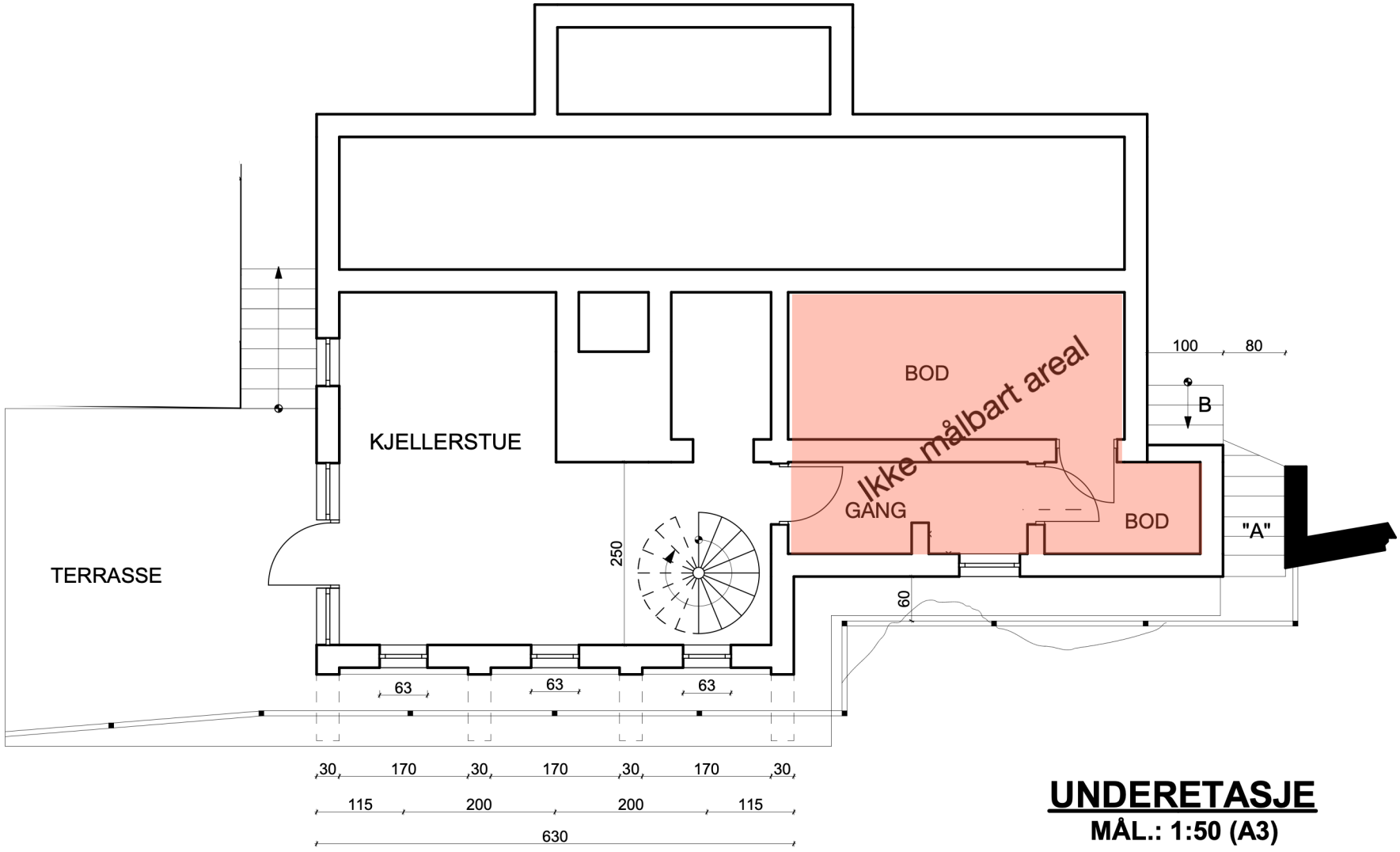
630

A

kjelder

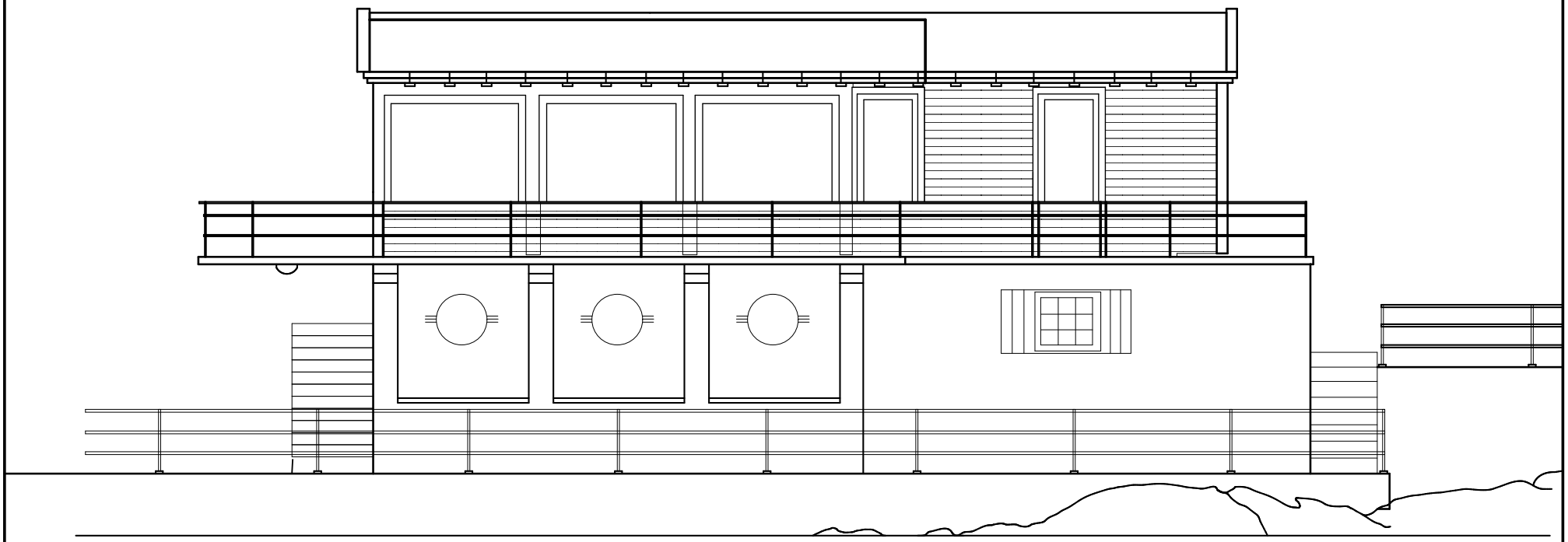
Arb. nr. 147	sommerhus f. Blakstad bygget i Asker - Ing Alf Hol. Påbygning	Mål: 1:50	Rettet: 1/9-38	Blad nr. 1
Telefon: 90124	KLINGENBERG & KLINGENBERG ARKITEKTER M. N. A. L. OSLO	Tegnet: 29/8-38		

VEDLEGG E-2



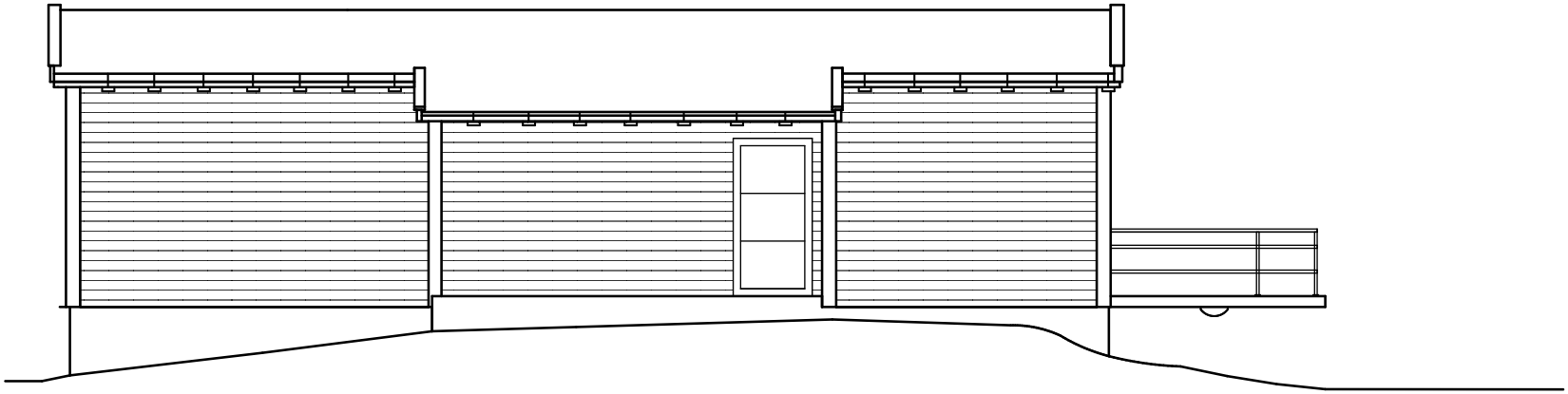
UNDERETASJE

MÅL.: 1:50 (A3)



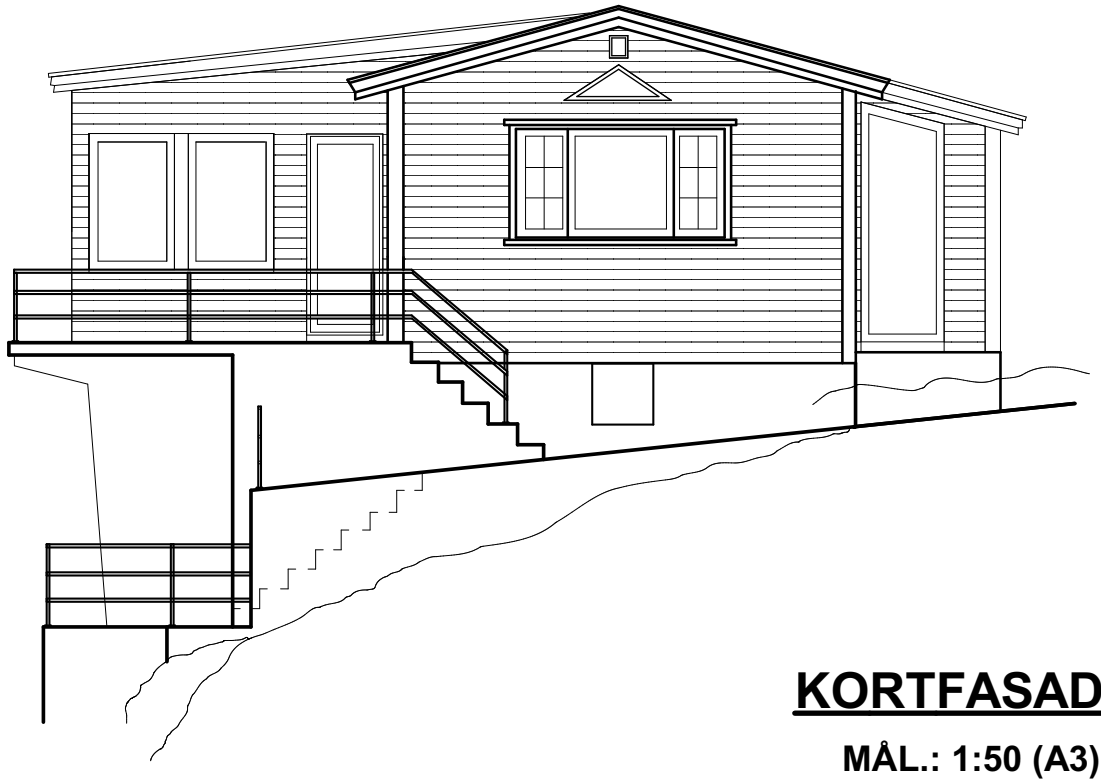
LANGFASADE MOT BEKKEN.

MÅL.: 1:50 (A3)



FASADE MOT VEIEN.

MÅL.: 1:50 (A3)



KORTFASADE

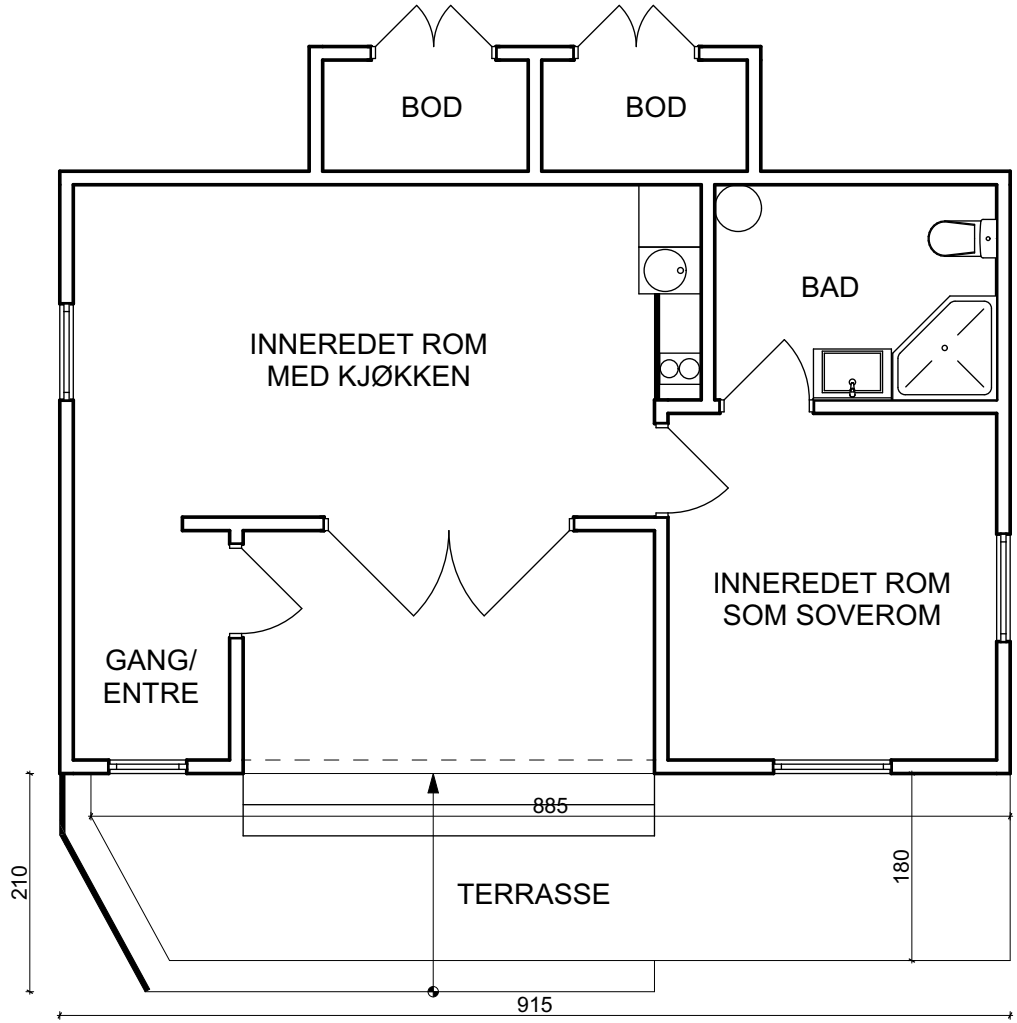
MÅL.: 1:50 (A3)



FASADE MOT

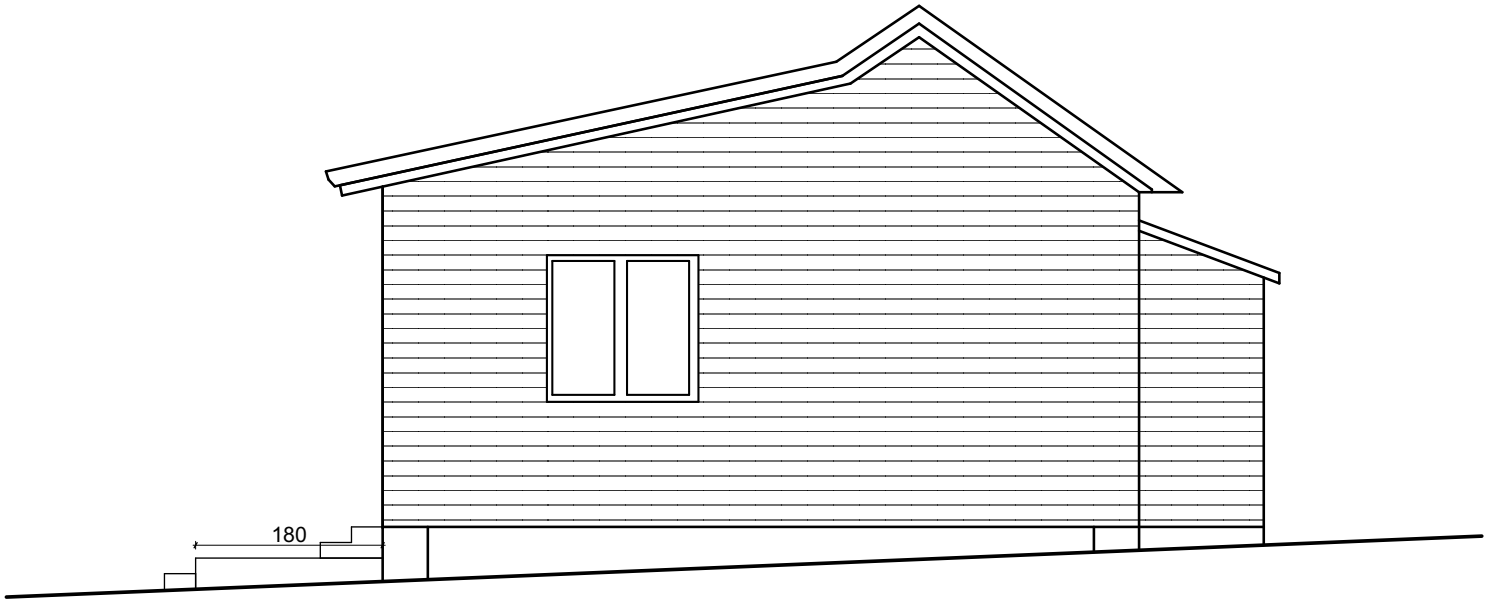
MÅL.: 1:50 (A3)

VEDLEGG E-10



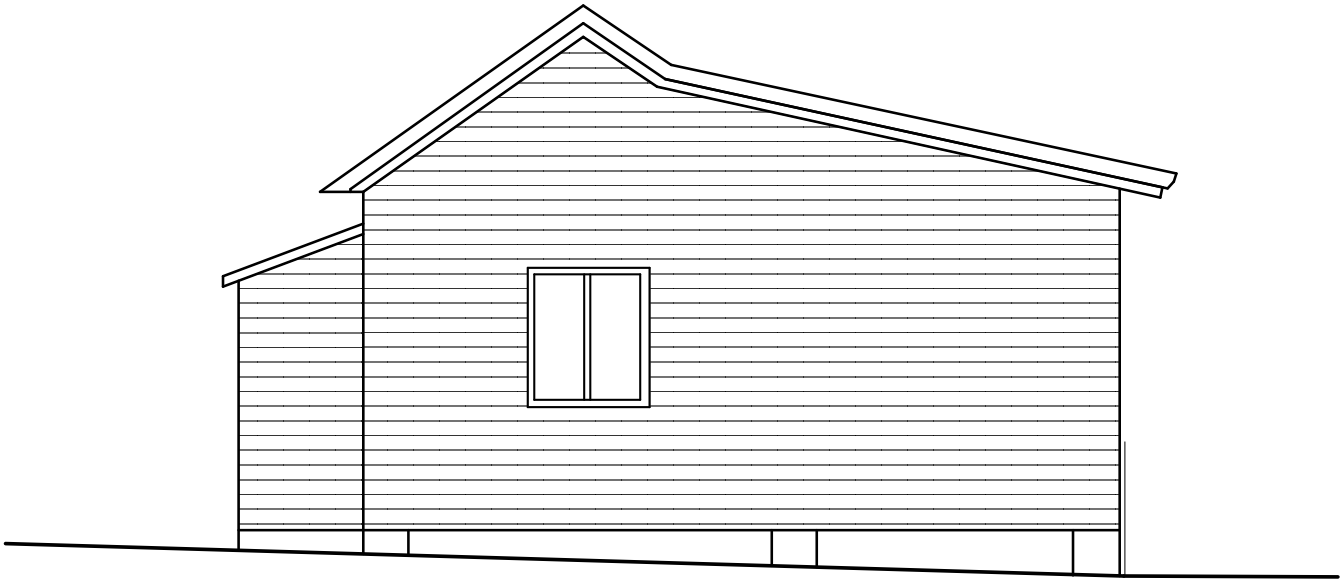
ANNEKS

MÅL.: 1:50 (A3)



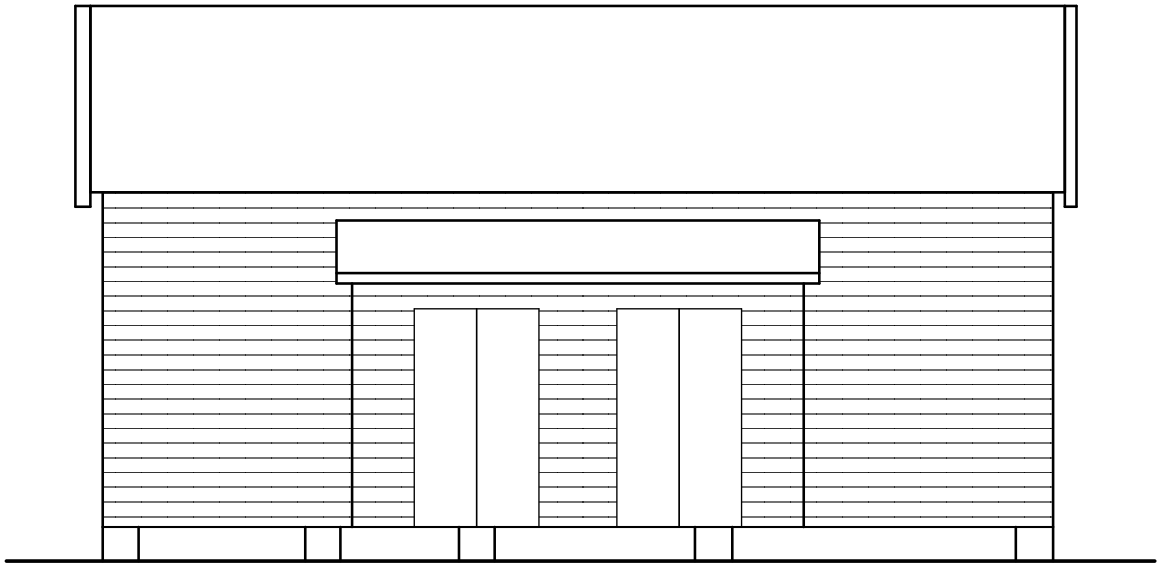
MOT SYD

MÅL.: 1:50 (A3)



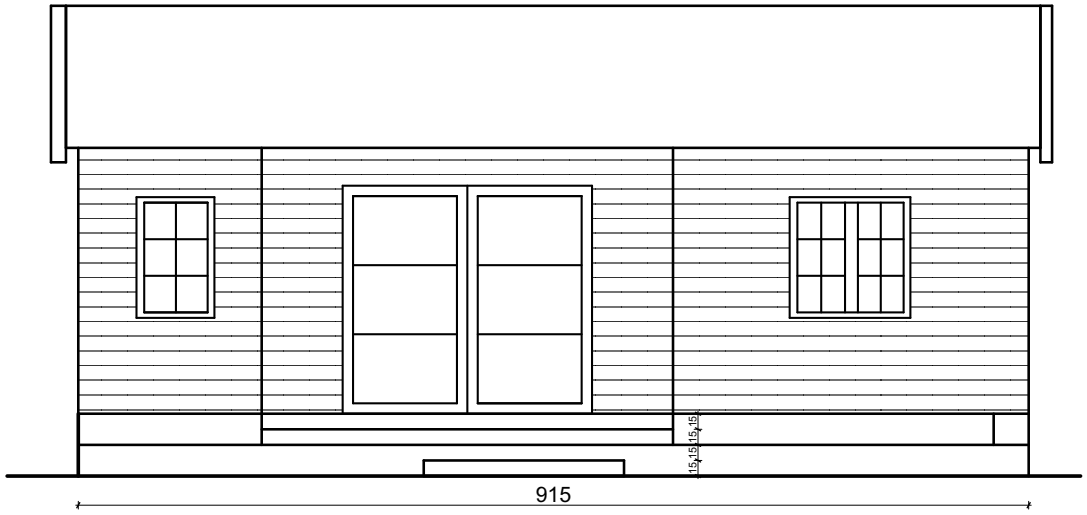
MOT NORD

MÅL.: 1:50 (A3)



MOT ØST

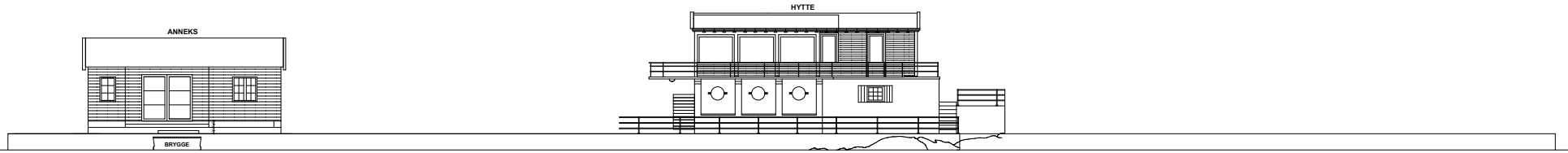
MÅL.: 1:50 (A3)



MOT VEST

MÅL.: 1:50 (A3)

VEDLEGG E-15

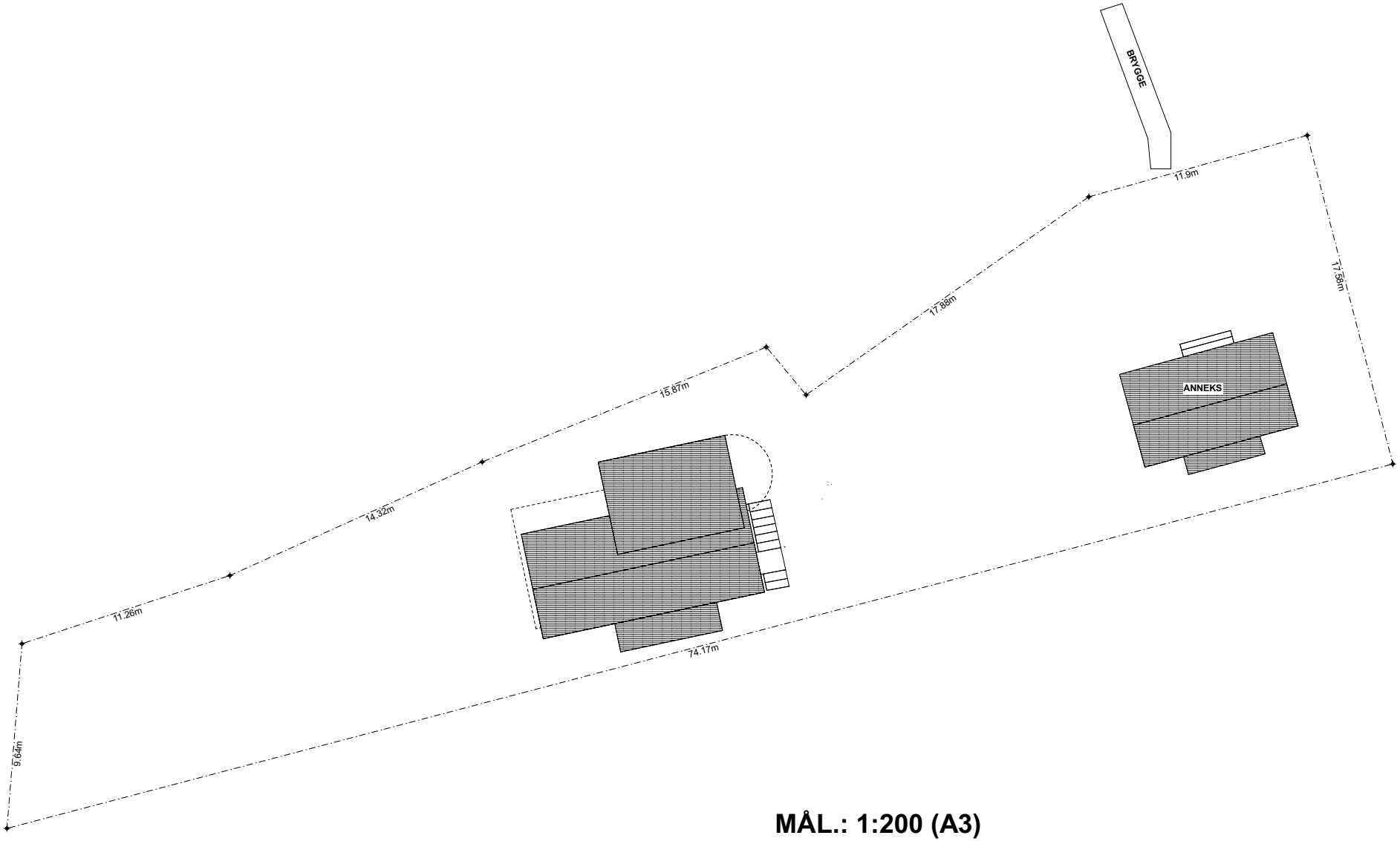


MOT VEST
MÅL.: 1:50 (A3)

LANGFASADE MOT BEKKEN.
MÅL.: 1:50 (A3)

MÅL.: 1:200 (A3)

VEDLEGG E-16



MÅL.: 1:200 (A3)

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 18.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**61**	Bnr:	**22**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 18.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**61**	Bnr:	**22**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE**						

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

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

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blakstad Bryggevei 6, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 344,18 kr
Renovasjon	4 254,80 kr
Vann	6 047,47 kr

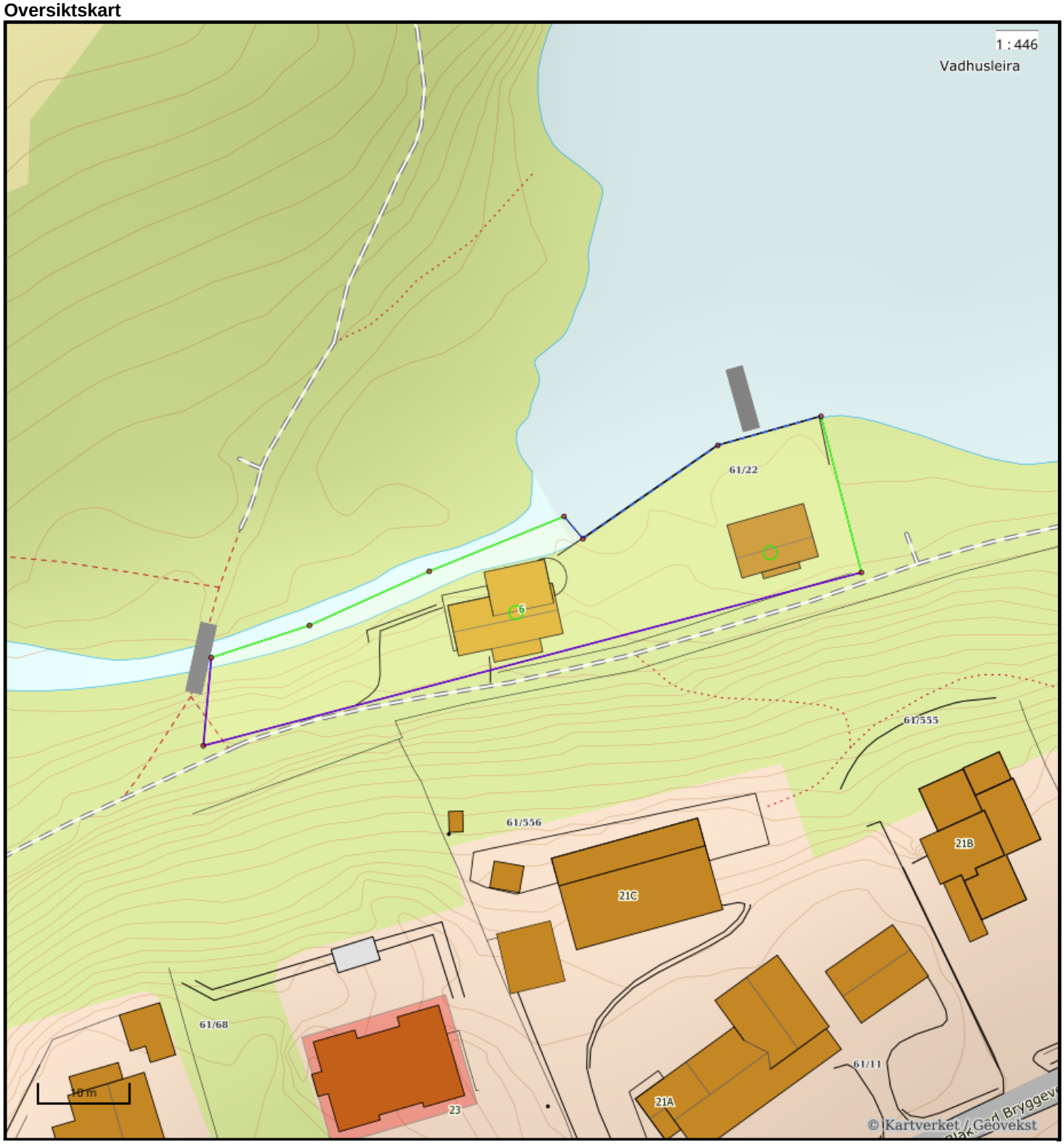
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Asker	3203	-	61	/	22	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

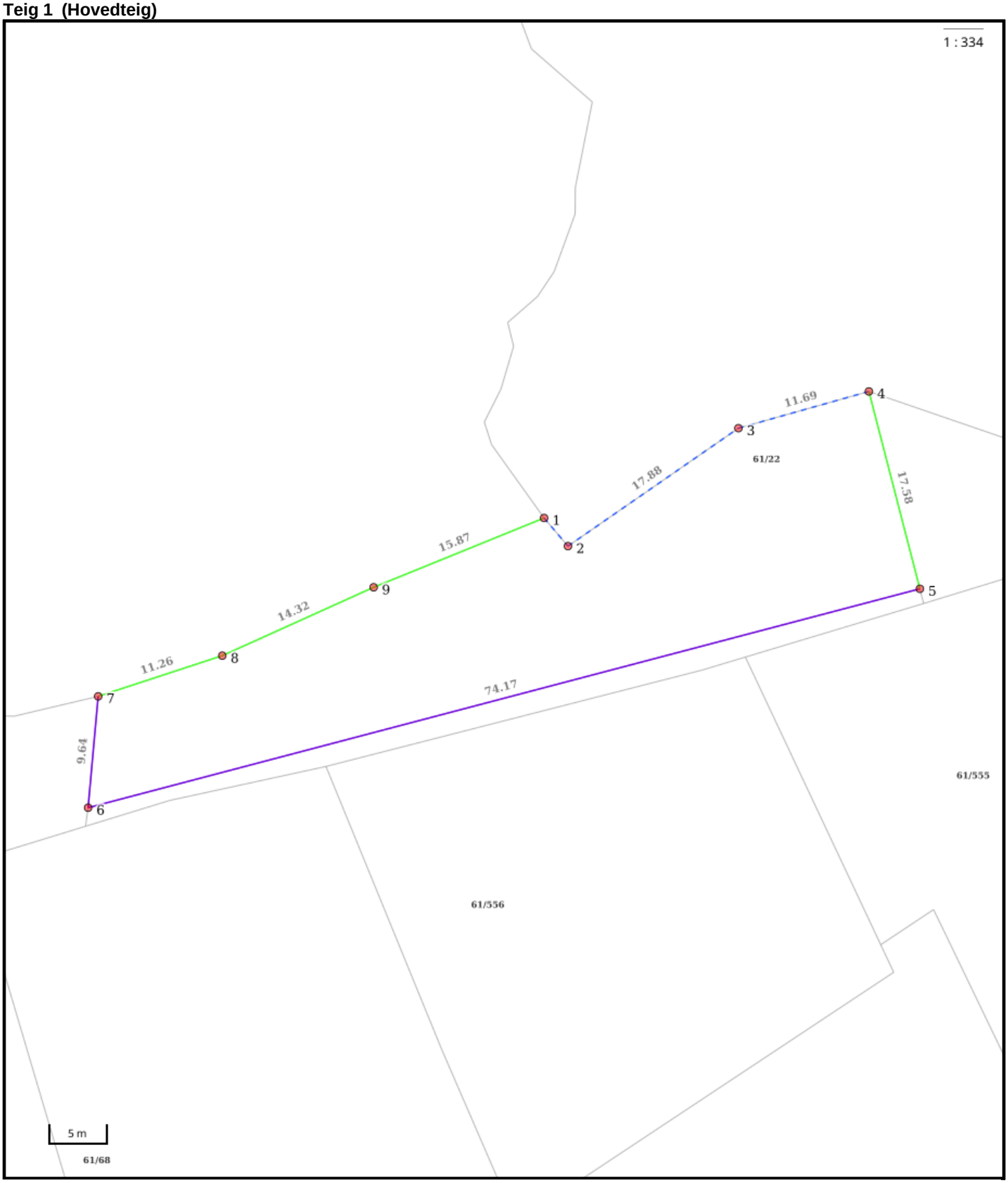
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 943,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 040,91	582 884,27	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Midt bekk/elv
2	6 632 038,67	582 886,54	17,88m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
3	6 632 050,13	582 900,26	11,69m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 632 054,31	582 911,18	17,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 037,76	582 917,10	74,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 012,47	582 847,37	9,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 632 022,11	582 847,37	11,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
8	6 632 026,57	582 857,71	14,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
9	6 632 033,62	582 870,17	15,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

NUNO ARKITEKTUR AS
AKERSBAKKEN 12, 0172 OSLO
TELEFON 23 01 40 20
NUNOARKITEKTUR.NO

Til Naboer, festere og høringsinstanser for reguleringsendring av gamlestua, Asker seilforening

Asker kommune, Plan og regulering
Postboks 55, 3441 Røyken
post@asker.kommune.no

[OSLO 26.08.2026]

61/447 Blakstad Bryggevei – Gamlestua - Varsel om høring – Forslag til mindre reguleringsendring etter forenklet prosess

Nøkkelinformasjon

Gnr/bnr: 61/447, Blakstad Bryggevei 3
Kommunens saksnummer: 2026/1982
Forslagsstiller: Asker Seilforening
Plankonsulent: NUNO arkitektur AS

Asker Seilforening, ved NUNO arkitektur AS, varsler med dette høring av et forslag til mindre reguleringsendring for eiendommen gnr/bnr 61/447, Blakstad Bryggevei 3 (Gamlestua). Endringen foreslås behandles etter forenklet prosess i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14. Asker kommunes saksnummer er 2026/1982.

1. Hvilken plan foreslås endret

Gjeldende plan: Reguleringsplan 150b «Furua – Blakstadtangen», deler av gnr. 61 og 63 i Asker kommune, stadfestet 9. august 1983.

Det er kun reguleringsbestemmelsenes punkt 4, som gjelder det regulerte havneområdet, som foreslås endret. Plankartet berøres ikke av forslaget.

2. Beskrivelse av forslaget

Det foreslås å tilføye et nytt ledd til reguleringsbestemmelsenes punkt 4, med følgende ordlyd:

> *«I Gamlestua med bygningsnr. 140117293 (Blakstad Bryggevei 3) tillates bevertning (restaurant, bistro, catering og servering).»*

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å tilrettelegge for næringsvirksomhet i form av bistro, cateringkjøkken og serveringssted i det eksisterende, SEFRAK-registrerte bygget Gamlestua, som i dag benyttes til foreningsvirksomhet. Bygningen ligger på kommunalt eid grunn, Asker kommune er grunneier. Se vedlagt beskrivelse av endringen for utdypende bakgrunn og vurdering.

3. Virkninger av forslaget

Etter forslagsstillers og Asker kommunes foreløpige vurdering medfører endringen ikke vesentlig økte konsekvenser for miljø og samfunn, jf. vilkårene i pbl. § 12-14. Blant temaene som er vurdert:

Brann: Brann i den SEFRAK-registrerte trebygningen, samt bredde på tilkomstvei for brannbil, er vurdert som det mest sentrale risikotemaet (middels sannsynlighet, middels konsekvens for materielle verdier). Brannteknisk prosjektering ivaretas i byggesak, og adkomstforholdene for brannbil avklares med Asker og Bærum brann og redning (ABBR) i høringen.

Trafikk og parkering: Trafikk- og adkomstforholdene endres i liten grad av tiltaket, ettersom bevertningstilbudet i hovedsak retter seg mot mennesker med tilhørighet til seilforeningen og området, som allerede benytter dagens parkerings- og adkomstmønster.

Støy: Støy fra serveringsvirksomheten vurderes som lav risiko. Aktiviteten vil i hovedsak skje på siden av bygget som vender bort fra boligbebyggelsen, og uteservering forutsettes avsluttet senest kl. 23.00, i tråd med skjenkebevilling og retningslinjen for støy i arealplanlegging (T-1442).

Kulturminneverdi (SEFRAK-registrert bygning): Gamlestua er meldepliktig etter kulturminneloven § 25. Bevaring gjennom aktiv bruk styrker forutsetningene for å ta vare på bygget over tid, og bevertning er et formål som ikke krever fysiske inngrep i bygningskroppen.

Naturmangfold og friluftsinteresser: planendringen berører ingen registrerte naturverdier i Naturbase eller Artskart, og heller ikke allmennhetens tilgang til kyststi og strandsone, siden det er en ren formålsendring i eksisterende bygg uten terrenginngrep eller endringer i uteareal.

En nærmere vurdering følger av vedlagt beskrivelse av endringen og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

4. Vedlegg til høringen

- Beskrivelse av endringen
- Oversiktskart med omriss av Gamlestua
- Gjeldende reguleringsbestemmelser (150b) med forslag til endret bestemmelse i rødt (punkt 4)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

5. Frist for uttalelse

Høringsfrist: 18.09.2026

Eventuelle merknader til forslaget sendes skriftlig innen fristen til:

NUNO arkitektur AS, ith@nunoarkitektur, med kopi til Asker kommune, post@asker.kommune.no – merkes med saksnummer 2026/1982.

Merknader som kommer inn etter fristens utløp kan ikke påregnes å bli hensyntatt i den videre behandlingen.

6. Videre saksgang

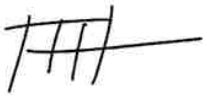
Etter høringsfristens utløp oversendes innkomne uttalelser til Asker kommune. Kommunen vurderer deretter om uttalelsene inneholder innvendinger av en slik betydning at reguleringsendringen likevel ikke kan behandles etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14. Dersom det ikke foreligger slike innvendinger, kan kommunen vedta endringen etter forenklet prosess.

Kontaktperson

Spørsmål til forslaget kan rettes til:

Inger Therese Hoff, NUNO arkitektur AS, ith@nunoarkitektur.no

Med vennlig hilsen



Inger Therese Hoff, på vegne av Asker seilforeing

ith@nunoarkitektur.no
TELEFON +4791810904

NUNO ARKITEKTUR AS
AKERSBAKKEN 12, 0172 OSLO
TELEFON 23 01 40 20
NUNOARKITEKTUR.NO

Asker kommune, Plan og regulering Postboks 55,
3441 Røyken post@asker.kommune.no

[OSLO 26.08.2026]

61/447 Blakstad Bryggevei - Gamlestua - Beskrivelse av endring av reguleringsplan 150b, Furua- Blakstadtangen – Forslag til mindre reguleringsendring etter forenklet prosess

Forslagsstiller og konsulent

Forslagsstiller: Asker Seilforening, org.nr. 976 033 205, Postboks 52, 1371 Asker
Fagkyndig konsulent: NUNO Arkitektur AS, Akersbakken 12, 0172 Oslo
Eier av eiendommen: Asker kommune (hjemmel tinglyst 08.03.1972)

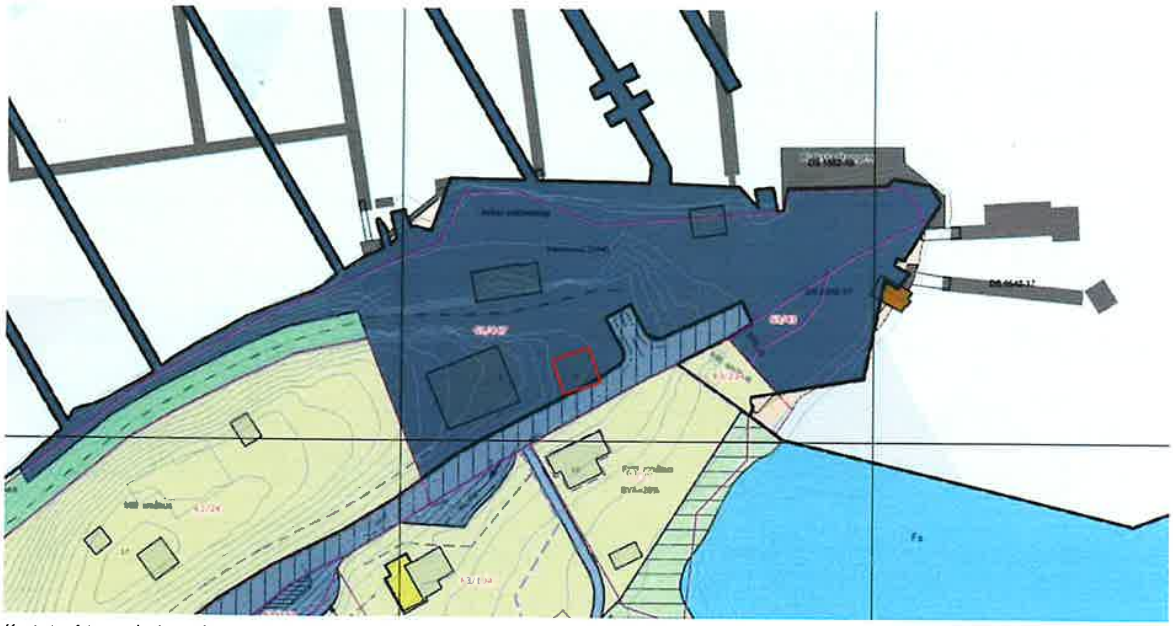
1. Hva endringen er

Gjeldende § 4: Det regulerte havneområdet skal benyttes til fortøyningsplasser, opplagsplasser og serviceareal for småbåter og nødvendige bygninger og anlegg til havnens bruk.

Nytt ledd i § 4 (forslag):

> ***"I Gamlestua med bygningsnr. 140117293 (Blakstad Bryggevei 3) tillates bevertning (restaurant, bistro, catering og servering)."***

Plankart og øvrige bestemmelser i plan 150b foreslås videreført uendret.



Kartutsnitt reguleringsplan 150b, gnr/bnr 61/447, Formål Havneområde. Gamlestua markert med rødt. Kilde: Asker kommune, 17.02.2026

2. Bakgrunn og behov

Asker Seilforening er Norges 3. største seilforening med ca. 900 medlemmer og holder til på Blakstadtangen. Gamlestua er en del av seilforeningens samlede anlegg på Blakstadtangen inngår i foreningens virksomhet.

Planendringen åpner for bevertningsvirksomhet i det eksisterende bygget som et supplement til foreningens øvrige aktiviteter og som et tilbud knyttet til havn, kyststi og maritimt rekreasjonsområde.

Bevertningstilbudet skal betjene foreningens medlemmer, regattadeltakere og gjester, samt brukere av kyststien og øvrig allmennhet. Kyststien passerer rett forbi Gamlestua, noe som gjør bevertning naturlig og godt egnet på stedet. Dette styrker områdets funksjon som tilgjengelig maritimt rekreasjons- og aktivitetsområde.

Gamlestua har i dag et kjøkken og et oppholdsrom med plass til om lag 20 personer, det vil si en begrenset størrelse på antall sitteplasser innendørs.

Gamlestua er i matrikkelen registrert som garasje, uthus og anneks til bolig. Planformålet på eiendommen er havneområde, og det er avsatt til småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Gjeldende bestemmelse åpner ikke eksplisitt for bevertning, og planendring eller dispensasjon er nødvendig før bruksendring kan søkes.

Bevertningsvirksomhetens støttefunksjoner (blant annet HC-toalett og garderobe) forutsettes lokalisert i tilstøtende foreningsbygg. Asker kommune har i tilbakemelding på planinitiativet (25.06.2026, saksnr. 2026/1982) bekreftet at dette ikke utløser krav om reguleringsendring for det tilstøtende bygget, men at tiltaket kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.



Gamlestua, Blakstad Bryggevei 3 – SEFRAK-registrert, bygningsnr. 140117293, tidsfestet 1800-1824. Foto: Asker Kommune



Asker seilforening er en aktiv forening, som arrangerer kurs for nybegynnere til NM i seiling. Gamlestua midt i bildet. Bilde: Asker Seilforening



Aktivitet i Asker seilforening. Bildet er tatt på trappen til Gamlestua. Bilde: Asker Seilforening



Aktivitet ved Asker Seilforening. Deler av taket på Gamlestua nede i høyre hjørne av bildet. Bilde: Asker Seilforening

3. Vilkår for forenklet prosess etter PBL § 12-14

Vilkår 1: Endringen påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig.

Havnedriften – brygger, opplagsplasser og serviceareal, er uberørt. Plankartet er uendret. Ett ledd tilføyes i én bestemmelse.

Vilkår 2: Endringen går ikke utover hovedrammene.

Planens hovedformål er havneområde for småbåthavn med servicefunksjoner. Bevertning i ett eksisterende bygg er en naturlig servicefunksjon i et maritimt anlegg, og tilbudet er forankret i foreningens eksisterende virksomhet på Blakstadtangen.

Vilkår 3: Endringen berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Se redegjørelse i punkt 4 nedenfor.

4. Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Planendringen gjelder endring av reguleringsbestemmelsene for ett eksisterende bygg innenfor regulert havneområde, uten ny bebyggelse eller terrenginngrep. Etter en gjennomgang av tiltakets art og omfang er vår vurdering at planendringen faller utenfor vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854), og at endringen ikke medfører vesentlige virkninger for miljø, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner eller samfunn. Hensynene ivaretas gjennom forenklet planprosess med høring av berørte myndigheter, herunder Statsforvalteren og Akershus fylkeskommune som kulturmyndighet. Vår vurdering er at det ikke er behov for konsekvensutredning.

5. Konsekvenser av planforslaget

Overordnede planer: Kommuneplanens arealdel 2023–2035 (vedtatt mai 2025) avsetter eiendommen til småbåthavn. Bestemmelse 19.2 åpner kun for reparasjon og vedlikehold av eksisterende bygninger uten

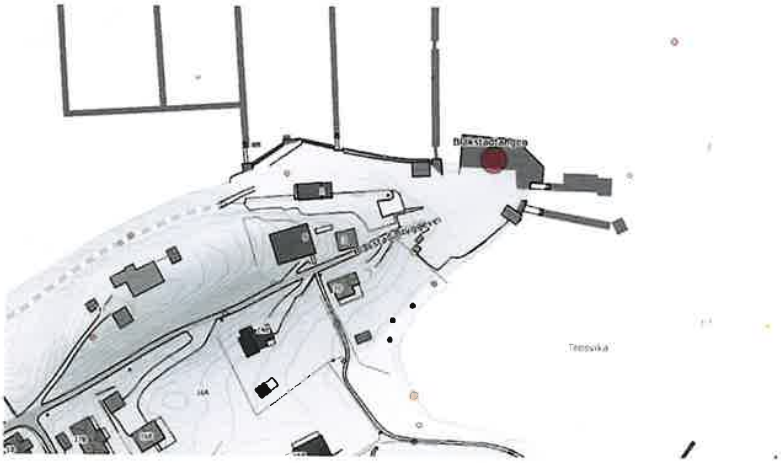
utvidelse eller endring. Bevertningsvirksomhet er ikke tillatt innenfor dette formålet uten planendring eller dispensasjon.

Landskap og stedets karakter: Planområdet ligger innenfor 100-meterssonen, i et aktivt maritimt havn- og rekreasjonsområde med småbåthavn og tilhørende bygg. Bevertning i et eksisterende bygg er en naturlig del av dette miljøet og viderefører områdets karakter og bruk. Beliggenheten i et etablert offentlig område med eksisterende infrastruktur styrker at bevertning er en velegnet funksjon i dette maritime miljøet. Eventuelle bygningsmessige tilpasninger eller tiltak på Gamlestua og utomhus vil behandles i separat søknad på et senere tidspunkt.

Brannsikkerhet: Beverting i SEFRAK-registrerte trebygningen er det mest sentrale risikotemaet i saken og endrer risikoklassen. Vedlagt ROS-analyse vurderer sannsynlighet og konsekvens som middels, i hovedsak knyttet til brannspredning i eldre trekonstruksjon og til at adkomstveien (2,9 meter) er smalere enn normkravet til kjørebredde for brannbil (3,5 meter). Asker seilfrening har hver høst og vår krabil for å heise ut og inn seilbåter. Kranbilen er 14,8 meter lang, 2,75 meter bred og ca. 4 meter høy. Den har 5 akslinger og veier ca. 60 tonn. Adkomstforholdene for brannbil tas opp med Asker og Bærum brann og redning (ABBR) i høringen og brannkonsept og brannteknisk prosjektering ivaretas i søknad om bruksendring.

Kulturminner og kulturmiljø: Gamlestua er SEFRAK-registrert (bygningsnr. 140117293, tidsfestet 1800-1824), meldepliktig etter kulturminneloven § 25, men ikke fredet. Bygningen har samlet verneverdi «høy» og omfattes av kommuneplanens bestemmelse § 11.1.2 om bevaring av kulturminner. Akershus fylkeskommune varsles som kulturmyndighet ved foreleggelse. Asker Seilforening er innforstått med at Gamlestua er et SEFRAKregistrert bygg, og at eventuelle bygningsmessige tiltak må avklares med kulturminnemyndighetene og behandles i egen byggesak. Planendringen innebærer ikke i seg selv fysiske inngrep i bygget. Vern gjennom bruk styrker forutsetningene for å bevare bygget over tid.

Naturmiljø: Det er ikke registrert naturverdier av særlig interesse på eiendommen i Naturbase eller Artskart. Planendringen medfører ingen terrenginngrep, ingen felling av vegetasjon og ingen tiltak i sjø.



Kartutsnitt Asker seilforening. Rød registrering: Hettemåke Kilde: Artskart.artsdatabanken

Friluftsliv og kyststien: Kyststien passerer rett forbi Gamlestua og er ikke planlagt endret. Allmennhetens tilgang til sjøfronten og kyststien opprettholdes. Kommuneplanens bestemmelse 19.2 slår fast at land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmenhetens ferdsel. Bevertingsvirksomhet åpen for foreningens brukere og allmennheten er i tråd med dette og forsterker det. Planendringen innebærer ikke utvidelse av bygget, endring av kyststien, privatisering av utearealer eller reduksjon av allmenhetens tilgang til sjøfronten.



Fig. 5: Kyststien (blå linje) gjennom Asker Seilforening og forbi Gamlestua på Blakstadtangen

Trafikkforhold: Seilforeningen nås via Blakstad Bryggevei. Bevertningstilbudet vil i hovedsak betjene personer som allerede oppholder seg i området: medlemmer, regattadeltakere, gjester i havnen og brukere av kyststien. Virksomheten skal drives i et omfang tilpasset eksisterende adkomst- og parkeringsforhold. Parkering ved havnen benyttes ved kort opphold, og en større parkeringsplass øverst i Blakstad Bryggevei ved Slemmestadveien benyttes av foreningens medlemmer og besøkende. Varelevering vil generere noe trafikk, men av begrenset omfang. Samlet sett medfører planendringen ingen vesentlige trafikale endringer.



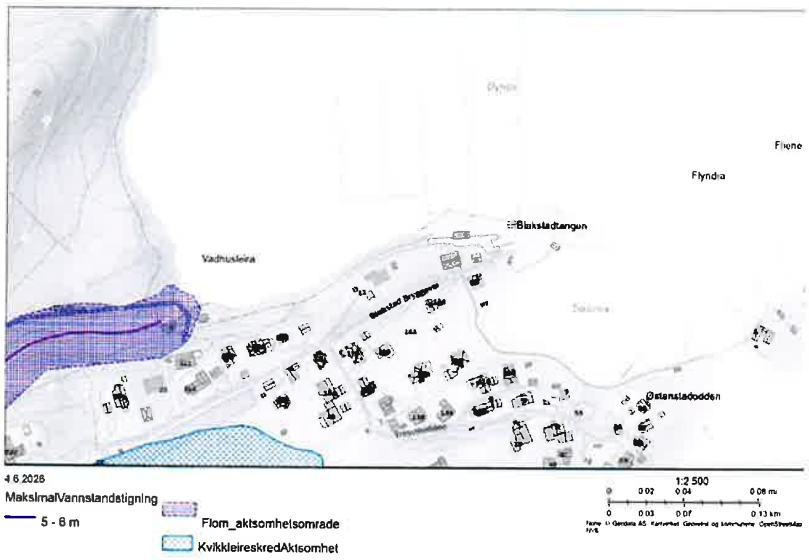
Flyfoto av Asker Seilforening, Blakstadtangen. Kilde: Norgeskart

Forurensing og støy: Bevertningsvirksomheten vil forholde seg til gjeldende regelverk for støy og forurensning. Virksomheten etableres i et eksisterende bygg med begrenset kapasitet, og vil i hovedsak betjene foreningens medlemmer, regattadeltakere og gjester, samt brukere av kyststien og øvrig allmennhet. Eventuell økt aktivitet vil kunne medføre noe mer liv i området, men dette vurderes som en naturlig del av et aktivt maritimt og rekreativt miljø og av begrenset omfang. Det antas ingen vesentlig forverring av støy- eller forurensningssituasjonen sammenlignet med eksisterende bruk.

6. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Planendringen gjelder utelukkende formålsendring i bestemmelsene. Eventuelle fremtidige bygge- eller utomhustiltak vil bli gjenstand for egne søknader med tilhørende vurderinger. Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planendringen i tråd med kravet i PBL § 4-3, se vedlagt

dokument. Analysen er gjennomgått etter DSBs sjekkliste for 36 mulige uønskede hendelser, hvorav 7 er vurdert i detalj. Brann i den SEFRAK-registrerte trebygningen ved innføring av serveringskjøkken er identifisert som det mest sentrale risikotemaet, med middels sannsynlighet og middels konsekvens for materielle verdier. De øvrige vurderte temaene, trafikk og adkomst, avfallshåndtering fra kjøkken, stormflo og havnivåstigning, støy, kulturminnehensyn og friluftsliv/kyststi, er vurdert som lav risiko. Analysens konklusjon er at planlagt arealbruk ikke er uegnet til bevertningsformål, forutsatt at branntekniske krav ivaretas i byggesak og at adkomstforholdene for brannbil avklares med Asker og Bærum brann og redning (ABBR) i høringen.



Kartutsnitt aktsomhetskart flom og kvikkelire. Kilde: NVE aktsomhetskart

7. Konklusjon

Etter vår vurdering er alle tre vilkår etter PBL § 12-14 andre ledd er oppfylt. Endringen gjelder ett eksisterende bygg i et etablert havn- og rekreasjonsområde, plankartet endres ikke, havneformålets karakter opprettholdes, og ingen natur- eller friluftsinteresser berøres. Virksomheten er av begrenset omfang og er forankret i seilforeningens eksisterende aktivitet på Blakstadtangen. Både Asker kommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har signalisert positiv holdning. Saken egner seg etter vår vurdering for forenklet behandling.

Med vennlig hilsen

Inger Therese Hoff
Arkitekt MArch
ith@nunoarkitektur.no
TELEFON +4791810904

150b
Stadfestet den 9. august 1983
Etter fullmakt
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET FURUA – BLAKSTADTANGEN, DELER AV GNR. 61 OG 63 I ASKER KOMMUNE-

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Arealet i planområdet er regulert til:
1) Byggeområde for boliger
2) Landbruksområder
3) Trafikkområder
   - kjøreveier
   - parkeringsplasser
   - havneområde
4) Friområder

Byggeområder

§ 2.
I boligområdene skal bebyggelsen oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes der terrengforholdene ligger til rette for det. Utnyttelsesgraden er 0,15.

Landbruksområder

§ 3.
I landbruksområdet kan det bare oppføres bygninger og anlegg som har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

Trafikkområder

§ 4.
Det regulerte havneområdet skal benyttes til fortøyningsplasser, opplagsplasser og serviceareal for småbåter og nødvendige bygninger og anlegg til havnens bruk.

I Gamlestua med bygningsnr. 140117293 (Blakstad Bryggevei 3) tillates bevertning (restaurant, bistro, catering og servering).

§ 5.
Bebyggelse skal oppføres i 1 etasje.

§ 6.
Utleggelse av brygger og andre fortøyningsinnretninger for båter skal godkjennes av havnemyndighetene (jfr. lov om havnevesen av 24/6-1933 nr. 8)

§ 7.
Utbygging og drift av småbåthavn skal foregå på en måte som i minst mulig grad påfører de tilstøtende eiendommer ulemper.

Friområder

§ 8.
Ved eventuell utbedring av eksisterende gangstier skal det legges vekt på å bevare terreng og vegetasjon i størst mulig grad.

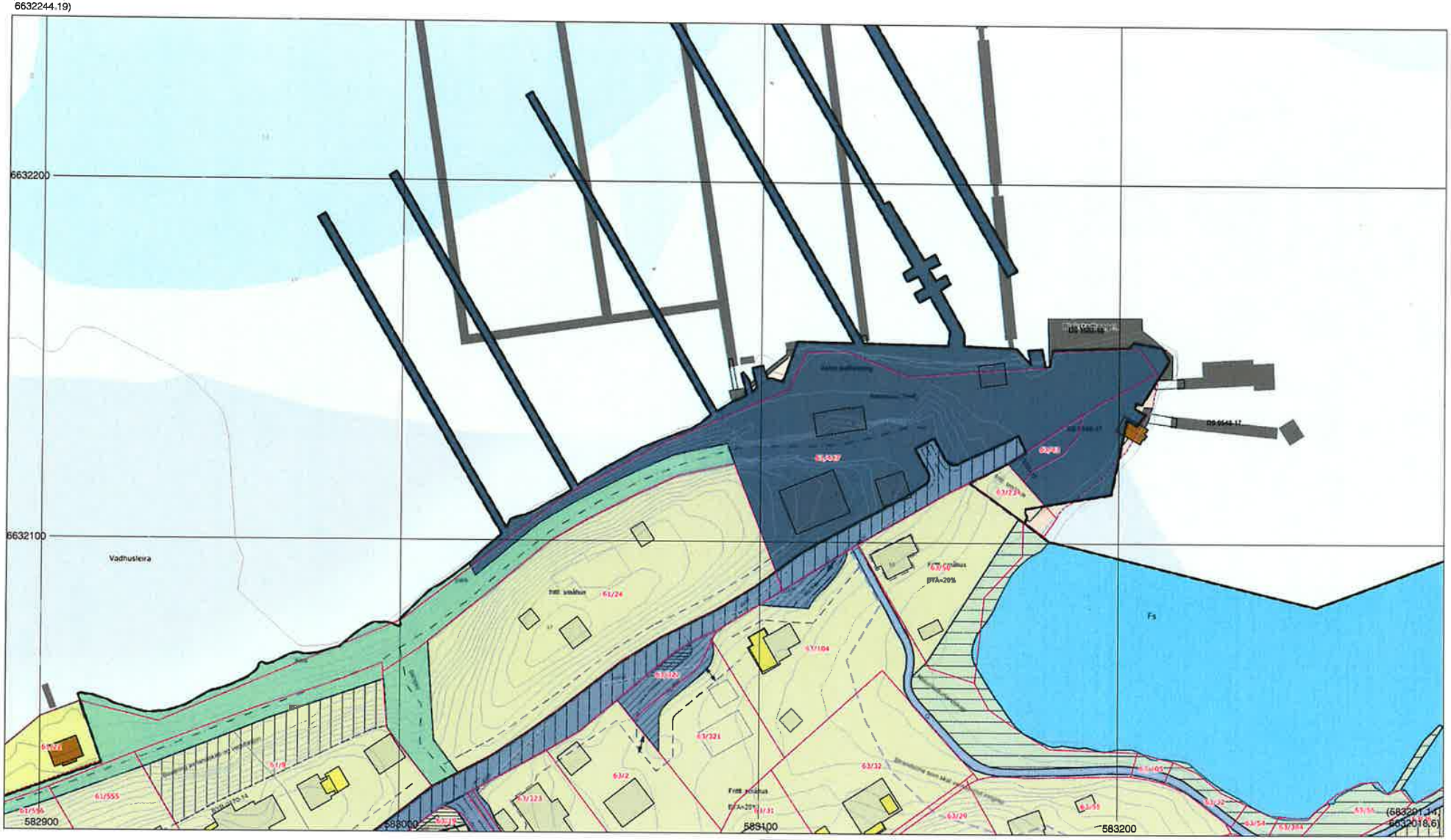
§ 9.
I friområdene kan det utføres anlegg som etter bygningsrådets skjønn har tilknytning til bruken av områdene.

Fellesbestemmelser

§ 10.
Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum, jfr. bestemmelsene i § 31 i vegloven.

§ 11.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Asker kommune.

(582890.19,
6632244.19)



(583201.14,
6632018.6)

Reguleringsendring Blakstad Bryggevei 3

Asker kommune

N

Målestokk: 1:1000
Dato:4/6-2026
Format A3

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

NUNO ARKITEKTUR AS
AKERSBAKKEN 12, 0172 OSLO
TELEFON 23 01 40 20
NUNOARKITEKTUR.NO

Asker kommune, Plan og regulering
Postboks 55, 3441 Røyken
post@asker.kommune.no

[OSLO 18.08.2026]

Risiko- og sårbarhetsanalyse

61/447 Blakstad Bryggevei - Gamlestua - Beskrivelse av endring av reguleringsplan 150b, Furua- Blakstadtangen – Forslag til mindre reguleringsendring etter forenklet prosess



Gamlestua i Asker Seilforening, foto: Asker kommune

Dokument	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
Plan	Detaljreguleringsplan 150b «Furua–Blakstadtangen»
Planendring	Forenklet reguleringsendring etter PBL § 12-14 (Formålsendring Gamlestua)
Tiltakshaver	Asker Seilforening
Grunneier	Asker kommune
Gnr/bnr	61/447, Asker kommune
Adresse	Blakstad Bryggevei 3, 1392 Vettre
Bygning	Gamlestua, SEFRAK-registrert (bygningsnr. 140117293)
Saksnummer	2026/1982 (Asker kommune)
Utført av	Inger Therese Hoff, NUNO Arkitektur AS
Kontrollert av	Einar Lunøe, Alt AS
Dato	18 august 2026

Sammendrag

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse etter PBL § 4-3 og DSBs metodeveileder (2017). 36 mulige uønskede hendelser er vurdert i sjekkliste. 7 hendelser er identifisert som aktuelle og analysert.

Plassering av identifiserte hendelser:

Nr.	Hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Kommentar/tiltak
1	Brann i verneverdig trebygning	Middels	Middels (materielle)	Mest kritisk risiko. Brannteknisk prosjektering i byggesak. Adkomst for brannbil tas opp med ABBR i høringen.
2	Trafikk og adkomst	Lav	Liten	Ingen vesentlig ny risiko.
3	Forurensning og avfallshåndtering	Middels	Liten	Håndterbar gjennom tekniske krav i byggesak.
4	Stormflo og havnivåstigning	Lav	Liten	Gamlestua ligger på kote 7 m, over 4 m over verste utfall av stormflo. Ingen tiltak nødvendig.
5	Støy fra serveringsvirksomhet	Lav	Liten	Håndterbar gjennom skjenkebevilling og fastsatte åpningstider for uteservering.
6	Uforenlig bruk / kulturminnehensyn	Lav	Liten	Vern gjennom bruk styrker forutsetningene for bevaring. Akershus fylkeskommune er høringspart.
7	Friluftsliv og kyststi	Lav	Ikke relevant	Planendringen berører ikke tilgang til sjø eller kyststi. Statsforvalteren er høringspart.

Det er ikke identifisert forhold som tilsier at planlagt arealbruk er uegnet til bevertningsformål i Gamlestua. Brannteknisk prosjektering og krav til fettavskiller ivaretas i etterfølgende søknadsprosesser, mens adkomstforholdene for brannbil tas opp med ABBR allerede i høringen. Reguleringsendringen vurderes som forsvarlig ut fra hensyn til samfunnssikkerhet, forutsatt at disse forholdene avklares i tråd med TEK17 og ABBRs tilbakemelding.

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Plan- og bygningslovens § 4-3 stiller krav om at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til det planlagte formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt endring av formål.

Denne ROS-analysen er utarbeidet av NUNO Arkitektur AS på vegne av Asker Seilforening som del av arbeidet med forenklet reguleringsendring etter PBL § 12-14 for detaljreguleringsplan 150b «Furua–Blakstadtangen», Asker kommune. Analysen er basert på DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2017) og tilhørende skjemaer. Analysen er forankret i Asker kommunes helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse 2024–2027 (kortversjon) og i risiko- og sårbarhetsanalysen for kommuneplanens arealdel 2027–2039 (datert 16.06.2026), som er det nyeste tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget på kommuneplannivå per utarbeidelse av denne analysen.

1.2 Hensikt

Hensikten med analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til bevertningsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt formålsendring. Risiko- og sårbarhet vurderes ut ifra uønskede hendelser som vil kunne medføre personskader, konsekvenser for viktige samfunnsfunksjoner eller materielle verdier/eiendomsskader.

1.3 Avgrensninger

Analysen er avgrenset til planområdet i Asker seilforening (Gamlestua, gnr/bnr 61/447) og vurderer konsekvenser for liv og helse, stabilitet og materielle verdier. Analysen er en analyse basert på offentlig tilgjengelig kartdata (NVE ATLAS, NGU, Asker kommunes kartportal) og tilgjengelige plandokumenter.

2. Metode

ROS-analysen følger prosess og metodikk i DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2017). Risiko uttrykkes som kombinasjon av sannsynlighet og konsekvens i en 3×3 matrise.

Sannsynlighet	Kategori	Tidsintervall
Høy	A	Hyppigere enn hvert 10. år
Middels	B	1 gang per 10–100 år
Lav	C	Sjeldnere enn hvert 100. år

Konsekvens	Liv og helse	Materielle verdier
Små	Få/små personskader	Mindre skader på eiendom
Middels	Alvorlige personskader	Moderat skade på eiendom
Høy	Alvorlige skader / dødsfall	Alvorlig / uopprettelig
Ikke relevant	Ingen målbar konsekvens for liv og helse	Ingen målbar konsekvens for materielle verdier

I tillegg til liv og helse og materielle verdier vurderes konsekvenstypen «stabilitet» for hver hendelse i kapittel 5. Stabilitet gjelder hendelsens betydning for samfunnets funksjonalitet og befolkningens dagligliv, jf. DSBs veileder.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Dagens situasjon

Gamlestua er et SEFRAK-registrert bygg (tidsfestet 1800–1824) beliggende på Blakstad Bryggevei 3, gnr/bnr 61/447 i Asker kommune. Bygget er i dag i bruk til foreningsvirksomhet for Asker Seilforening og er beliggende i tilknytning til seilforeningens anlegg ved Blakstadtangen. Eiendommen eies av Asker kommune.

3.2 Planlagt tiltak

Hensikten med reguleringsendringen er å tilføye ett nytt ledd i bestemmelsene til plan 150b, punkt 4, som tillater bevertning i Gamlestua. Selve reguleringsendringen medfører ingen fysiske bygningsendringer. Eventuelle tiltak behandles i separate søknadsprosesser.

> *«I Gamlestua med bygningsnr. 140117293 (Blakstad Bryggevei 3) tillates bevertning (restaurant, bistro, catering og servering).»*

3.3 Lokal beredskap

Nærmeste brannstasjon: Asker og Bærum brann og redning (ABBR), Fredtunveien 5, Asker sentrum, ca. 4,5 km, estimert utrykningstid ca. 8 min. Ambulanse: ambulansetjenesten opererer fra samme adresse som brannvesenet. Politi: Asker politistasjon, Torvveien 20, 1383 Asker (Oslo politidistrikt).

4. Farekartlegging: sjekkliste

Sjekklisten tar utgangspunkt i eksempelhendelser fra DSBs veileder. Hendelser markert «Ja» er analysert i detalj i kapittel 5.

Opplysning: Sjekklisten følger hovedkategoriene i DSBs veileder (2017), vedlegg 5: Store ulykker og Naturfare. Støy, radon, forurenset grunn og elektromagnetisk stråling er ikke en del av DSBs ROS-sjekkliste (disse skal etter DSBs veileder vurderes i konsekvensutredning eller planbeskrivelse), men er tatt med som egen kategori fordi Asker kommunes bestemmelse § 9.3 krever støyvurdering for støyende virksomhet. Trafikk og adkomst er i tillegg forankret i bestemmelse § 8. Øvrige temaer er vurdert på grunnlag av lokalkunnskap om planområdet, jf. DSBs veileder om at sjekklisten ikke er uttømmende.

Nr.	Hendelse / tema	Aktuelt?	Begrunnelse
A. STORE ULYKKER (DSBs veileder, vedlegg 5)			
1	**Brann i bygning**	**Ja**	SEFRAK-registrert trebygning fra 1800-tallet. Serveringskjøkken øker risiko. Analyseres i hendelse 1.
2	**Trafikkulykker / adkomst**	**Ja**	Vareleveranser og besøkende. Analyseres i hendelse 2. Se også Asker kommunes bestemmelse § 8 vei, transport og parkering.
3	Ulykke med farlig gods	Nei	Ikke aktuelt.
4	Ulykke med gående / syklende	Nei	Lav trafikkhastighet og begrenset volum.
5	Akutt forurensning / utslipp av farlige stoffer	Nei	Ikke relevant for bevertningsformål. Havneanlegget har eksisterende drivstoff- og båtaktivitet uavhengig av planendringen.
6	**Avfallshåndtering / fettutskiller (utslipp til avløp/sjø)**	**Ja**	Matavfall og fett fra serveringskjøkken. Analyseres i hendelse 3.
7	Sabotasje / terrorhandlinger	Nei	Ikke identifisert som relevant risikofaktor for denne skalaen.
B. NATURFARE (DSBs veileder, vedlegg 5)			
8	Masseras / jordskred	Nei	Flatt kystterreng. Ingen aktsomhetsområder i NVE Atlas.
9	Snøras / isras	Nei	Ikke relevant for kystlokalitet.
10	Flomras	Nei	Ingen vassdrag i planområdet.
11	Elveflom	Nei	Ingen registrert flomfare i NVE Atlas.

12	**Stormflo og havnivåstigning**	**Ja**	Bygget ligger nær sjøkanten, i en skjermet beliggenhet ved Blakstadtangen. Bølgepåkjenning er vurdert sammen med stormflo, jf. Asker kommunes ROS-analyse for kommuneplanens arealdel (datert 16.06.2026), som peker på bølger/bølgehøyde som eget tema. Analyseres i hendelse 4.
13	Erosjon (langs kystlinje)	Nei	Ingen registrerte erosjonsutfordringer ved Blakstadtangen. Ingen terrenginngrep som del av planendringen.
14	Kvikkleireskred	Nei	Ikke under marin grense. Ingen aktsomhetsområder.
15	Ekstrem nedbør / overvann	Nei	Ingen endring i bebygd areal eller tette flater.
16	Skog- og lyngbrann	Nei	Kystlokalitet med begrenset skog/lyngvegetasjon i umiddelbar nærhet til bygget.
17	Vindeksponering (ekstremvær)	Nei	Ikke identifisert som relevant risikofaktor.
C. STØY, RADON, FORURENSET GRUNN OG STRÅLING (ikke del av DSBs ROS-sjekkliste, men vurdert etter Asker kommunes bestemmelser)			
18	**Støy fra serveringsvirksomhet**	**Ja**	Uteservering kan berøre naboer. Vurdert etter Asker kommunes bestemmelse § 9.3 (T-1442), ikke fordi DSBs sjekkliste krever det. Analyseres i hendelse 5.
19	Radongass	Nei	Ingen bygningsendringer som del av planendringen. NGUs aktsomhetskart viser usikker aktsomhetsgrad for radon i området. Radonsikring avklares og dokumenteres ved byggesøknad, herunder eventuelle radonmålinger, jf. TEK17 § 13-5
20	Forurenset grunn	Nei	Ingen gravearbeider som del av planendringen.
21	Høyspentlinje / elektromagnetisk stråling	Nei	Ingen høyspentlinjer i planområdet.
D. ANDRE FORHOLD (lokalkunnskap og planområdets egenart, jf. DSBs veileder om at sjekklisten ikke er uttømmende)			
22	**Verneverdig kulturminne / -miljø**	**Ja**	Gamlestua er SEFRAK-registrert (1800–1824). Kulturminnehensyn analyseres i hendelse 6.
23	Fornminner (fredet)	Nei	Ingen kjente fredede fornminner i planområdet. Sjekket mot Askeladden.
24	**Kystfriluftsliv og kyststi langs sjø**	**Ja**	Planområdet ligger i 100-metersbeltet. Statsforvalterens særskilte interesse jf. PBL § 12-14. Analyseres i hendelse 7.
25	Vannområder for friluftsliv	Nei	Ingen endring i bruk av sjøareal. Se også hendelse 6.
26	Vei, bru, knutepunkt	Nei	Ingen vesentlig endring i trafikkbelastning.
27	Havn og kaianlegg	Nei	Ingen endringer i havnefasiliteter.
28	Sykehus / kirke / beredskapsbygg	Nei	Ikke i nærheten av planområdet.
29	Kraftforsyning	Nei	Ingen vesentlig økt belastning. Håndteres i byggesak.
30	Vannforsyning	Nei	Håndteres i byggesak.

31	Forsvarsområde / tilfluktsrom	Nei	Ikke aktuelt.
32	Idrett og rekreasjonsområder	Nei	Ingen konflikt med eksisterende rekreasjonsareal.
33	Strømbortfall	Nei	Ingen vesentlig økt sårbarhet. Håndteres i byggesak.
34	Skader på teknisk infrastruktur	Nei	Ingen gravearbeider eller anleggsfase i planendringen.
35	Sårbar flora / naturtyper	Nei	Ingen registrerte naturverdier av særlig interesse på eiendommen i Naturbase. Ingen terrenginngrep eller felling av vegetasjon som del av planendringen.
36	Sårbar fauna / biologisk mangfold	Nei	Ingen registrerte naturverdier av særlig interesse på eiendommen i Artskart. Planendringen berører ikke eksisterende naturverdier, jf. naturmangfoldloven §§ 8–12 og kommuneplanbestemmelse § 10.5.

5. Risikovurdering

Hendelsene identifisert i sjekklisten analyseres nedenfor i DSBs skjemaformat.

NR.: 1	Brann i verneverdig trebygning med serveringsvirksomhet	
Beskrivelse av uønsket hendelse:		
Brann i Gamlestua, en SEFRAK-registrert trebygning fra 1800–1824, ved innføring av serveringsvirksomhet med storkjøkken og publikumsarealer, samt fare for brannspredning (brannsmitte) til nærliggende bygninger.		
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 17)	**SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED**	**FORKLARING**
Ikke relevant	Ikke relevant	
ÅRSAKER		
Branntilløp fra storkjøkken (varmekilde, fett). Feil i elektriske anlegg. Menneskelige feil. Eldre bygningskonstruksjon med begrenset iboende brannmotstand. Tett bygningsmiljø ved havneanlegget kan i utgangspunktet øke faren for brannspredning mellom bygg.		
EKSISTERENDE BARRIERER		
Nærmeste brannstasjon: ABBR (Asker og Bærum brann og redning), Fredtunveien 5, Asker sentrum, ca. 4,5 km, estimert utrykningstid ca. 8 min. Adkomstvei Blakstad Bryggevei: målt asfaltbredde 2,9–3,1 m (dimensjonerende 2,9 m), mot normkrav 3,5 m kjørebredde. Det opplyses at kranbiler og store krankjøretøy kjører ned til bryggeanlegget hver vår og høst for å sette ut og ta opp store båter, noe som indikerer at tunge kjøretøy i praksis kommer seg ned og opp adkomstveien i dag. Avstand til nabobygg ca. 9,5 m og nærmeste bygning, velforeningens hus i Blakstad Bryggevei 9, ligger ca. 9 m unna. Begge avstander overstiger det normale kravet om minst 8 m avstand mellom byggverk for å forebygge brannspredning ved stråling, jf. TEK17 § 11-6 med veiledning.		
SÅRBARHETSVURDERING		
Gamlestua klassifiseres som risikoklasse 5 (RKL 5) etter TEK17 § 11-2 ved innføring av bevertning. Bygningen har sitteplass til ca. 20 personer og utgang på bakkeplan. Trebygning fra 1800–1824 har begrenset iboende brannmotstand, og kulturminnestatus øker konsekvenspotensialet for materielle verdier. Smal adkomstvei er et eksisterende forhold ved havneanlegget. Avstanden på 9–9,5 m til nærmeste bygninger oppfyller minstekravet til avstand mellom frittstående, lave byggverk for å forebygge brannspredning, jf. TEK17 § 11-6 (Direktoratet for byggkvalitet). Risikoen for brannsmitte til nabobygg vurderes derfor som lav.		

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
		X		1 gang per 10–100 år

Begrunnelse for sannsynlighet:

Serveringssteder med kjøkken har statistisk forhøyet brannrisiko. Forutsatt at branntekniske ytelseskrav ivaretas i prosjektering vurderes sannsynlighet for større brann som middels. Oppgradering for ny bruk vil medføre kontroll av eksisterende bygg og el-anlegg, samt tilpasning til nye krav. Dette kan redusere sannsynligheten for brann.

KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	IKKE RELEVANT	
Liv og helse			X		Begrenset størrelse på publikumsarealet og utgang på bakkeplan gjør at konsekvenser for liv og helse settes til små.
Stabilitet			X		Begrenset samfunnseffekt.
Materielle verdier		x			Tap av kulturminneverdi.

Samlet begrunnelse av konsekvens:

Brann er den mest kritiske risikoen for denne reguleringsendringen. Kombinasjonen verneverdig trebygning og serveringskjøkken krever særlig oppmerksomhet. Konsekvensene for materielle verdier vurderes som middels grunnet kulturminnestatus.
Restrisiko etter tiltak: Når branntekniske krav er ivaretatt i byggesak og ABBRs vurdering av adkomstforholdene er innarbeidet, forventes sannsynlighet og/eller konsekvens å kunne reduseres til lav/middels. Denne vurderingen viser risikoen før slike tiltak er gjennomført.

USIKKERHET	**BEGRUNNELSE**
Middels	Avhenger av faktisk brannteknisk tilstand i bygget, som ikke er detaljvurdert på dette stadiet. Brannteknisk prosjektering gjennomføres i byggesak.
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc. Typiske brannrisikoer ved bevertning sikres gjennom tiltak i tråd med forskriftskrav og oppfølging under drift. Tilgang på slokkevann bør kartlegges, med sikte på eventuell forbedring som kan redusere avhengigheten av brannvesenets responstid.
Adkomstforholdene for brannbil (2,9 m, under normkrav 3,5 m) tas opp med ABBR i høringen, ikke i byggesak. Konkrete kompenserende tiltak for å redusere risiko for brann må angis av brannteknisk rådgiver ved prosjektering, og eventuelle avvik fra TEK17 avklares av RiBr i forbindelse med søknad om bruksendring (RKL 5).	ABBR er høringspart og bes gi konkret tilbakemelding på om 2,9 m er forsvarlig, hvordan innsats løses i dag, og eventuelle kompenserende tiltak.

NR.: 2	**Trafikk og adkomst, vareleveranser og besøkende**	
Beskrivelse av uønsket hendelse:		
Serveringsvirksomhet medfører vareleveranser. Besøkende skal parkere på seilforeningens parkeringsplass ved Slemmestadsveien.		
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 17)	**SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED**	**FORKLARING**
Ikke relevant		
ÅRSAKER		
Vareleveranser til serveringskjøkken. Besøkende parkerer ved Slemmestadveien og går ned til seilforeningen, som i dag. Blakstad Bryggevei er smal (2,9–3,1 m) og uten fortau.		
EKSISTERENDE BARRIERER		
Eksisterende parkeringssituasjon ved Slemmestadveien. Lav kjørehastighet i veien. Begrenset trafikk i dag.		

SÅRBARHETSVURDERING				
Vareleveranser er eneste nye trafikkgenererende faktor av betydning. Besøkende følger samme parkerings- og gangmønster som i dag, og betjener i hovedsak personer som allerede oppholder seg i området.				
SANNSYNLIGHET	**HØY**	**MIDDELS**	**LAV**	**FORKLARING**
			X	Sjeldnere enn hvert 100. år for trafikkulykke
Begrunnelse for sannsynlighet: Lavhastighetstrafikk og begrenset volum. Ingen vesentlig risikoskaping ut over eksisterende situasjon.				

KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	IKKE RELEVANT	
Liv og helse			X		Lavhastighetstrafikk.
Stabilitet				X	
Materielle verdier			X		Begrenset.
Samlet begrunnelse av konsekvens: Ikke identifisert vesentlig trafikksikkerhetsutfordring. Risikoen er lav og håndterbar.					

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Lav	Trafikkbildet er godt kjent. Ingen store usikkerhetsfaktorer.
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen, I tillegg kan varelevering begrenses til tider uten stort publikumspress, samt at parkering av biler skal skje på seilforeningens parkeringsplass ved Slemmestadsveien slik som i dag.
Avklare leveringstidspunkt for varetransport. Skilting om parkering ved toppen av veien.	Følges opp i bruksendring.

NR.: 3	Forurensning og avfallshåndtering fra serveringskjøkken	
Beskrivelse av uønsket hendelse: Serveringskjøkken genererer matavfall, fett og spillvann. Manglende fettavskiller kan medføre utslipp til kommunalt avløp eller sjø.		
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 17)	**SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED**	**FORKLARING**
Ikke relevant		
ÅRSAKER		
Fett og matavfall fra storkjøkken. Manglende eller underdimensjonert fettavskiller. Uhensiktsmessig avfallsoppbevaring nær sjø.		
EKSISTERENDE BARRIERER		
Eiendommen er i dag tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Krav til fettavskiller følger av kommunens gjeldende VA-norm og verifiseres ved søknad om bruksendring.		
SÅRBARHETSVURDERING		
Serveringskjøkken uten godkjent fettavskiller medfører normalt fettnedslaging i avløpsanlegg over tid, og potensielt utslipp		

til sjø gitt nærhet til kystlinje.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
		X		1 gang per 10–100 år uten tiltak

Begrunnelse for sannsynlighet:

Uten fettavskiller er risiko for forurensning middels. Med korrekt installasjon reduseres sannsynligheten til lav.

KONSEKVENSVURDERING

	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	IKKE RELEVANT	
Liv og helse				X	
Stabilitet				X	
Materielle verdier			X		Mulig skade på kommunalt avløpsnett.

Samlet begrunnelse av konsekvens:

Risikoen er fullt håndterbar gjennom tekniske krav i byggesak. Ingen uakseptabel risiko ved korrekt installasjon.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Lav	Krav til fettavskiller er veletablerte og følges opp i byggesak.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Installasjon av godkjent fettavskiller i henhold til kommunens VA-norm. Avfallsrom innendørs eller i lukket container.	Krav innarbeides i byggesak for bruksendring.

NR.: 4	Stormflo og havnivåstigning

Beskrivelse av uønsket hendelse:

Ekstrem vannstand i kombinasjon med stormflo kan medføre oversvømmelse av lavtliggende arealer rundt bygget. Gamlestua er beliggende nær sjøkanten ved Blakstadtangen, i en skjermet vik med begrenset eksponering mot åpent farvann. Bølgepåkjenning vurderes sammen med stormflo som del av samme hendelse.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 17)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
Stormflo / havnivåstigning	F2 (vurderes)	Bygget ligger på kote 7 m, se begrunnelse for sannsynlighet.

ÅRSAKER

Stormflo (kombinasjon av vind, lavtrykk og tidevann). Forventet havnivåstigning som følge av klimaendringer. Bølgepåkjenning fra vind, avhengig av fetch (avstanden vind kan bygge opp bølger over åpent vann).

EKSISTERENDE BARRIERER

Byggets høyde over havet (kote 7 m) fungerer som naturlig barriere mot stormflo. Ingen kunstige sikringsanlegg er identifisert eller vurdert nødvendige. Seilforeningens beliggenhet ved Blakstadtangen er godt skjermet mot åpent farvann, med begrenset fetch og liten bølgeeksponering sammenlignet med mer utsatte deler av Oslofjorden.

SÅRBARHETSVURDERING

Kote 7 m gir over 4 m margin mot verste utfall av stormflo for Oslofjorden (se begrunnelse for sannsynlighet). Bygget vurderes som lite sårbart for stormflo og havnivåstigning. Den skjermede beliggenheten gjør at bølgepåkjenning vurderes

som lite relevant sammenlignet med mer eksponerte kystlokaliteter, jf. Asker kommunes ROS-analyse for kommuneplanens arealdel, som peker på bølger/bølgehøyde som eget tema å vurdere ved byggesøknad/reguleringsplan.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
			X	Kote 7 m, over 4 m margin til verste utfall av stormflo

Begrunnelse for sannsynlighet:

Gamlestua ligger på kote 7 m. Verste utfall for stormflo mot 2100 (RCP8.5) er ca. 2,8–3,0 m, som gir over 4 m margin. Bygget har stått uberørt siden tidlig 1800-tall uten kjente skader fra stormflo.

KONSEKVENSVURDERING

	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	IKKE RELEVANT	
Liv og helse				X	
Stabilitet				X	
Materielle verdier			X		Svært begrenset, se begrunnelse for sannsynlighet.

Samlet begrunnelse av konsekvens:

Lav risiko gitt byggets høydeplassering. Planendringen endrer ikke byggets eksponering.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Lav	Høydekoten viser at huset ligger på kote 7. Klimamodeller har noe usikkerhet, men marginen er tilstrekkelig for å vurdere usikkerhet som lav.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Ingen tiltak nødvendig på reguleringsendringsstadiet. Høydekote for eksisterende gulv verifiseres i byggesak.	Bekreftes i byggesak.

NR.: 5	Støy fra serveringsvirksomhet og uteservering

Beskrivelse av uønsket hendelse:

Støy fra matservering, musikk og besøkende, særlig ved uteservering og kveldsdrift kan påvirke omgivelsene.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 17)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
Ikke relevant		

ÅRSAKER

Stemmer og musikk fra serveringssted. Støy fra uteservering. Vareleveranser.

EKSISTERENDE BARRIERER

Planområdet er et rekreasjons- og havneområde med daglig aktivitet og begrenset boligbebyggelse i umiddelbar nærhet.

SÅRBARHETSVURDERING

Nærmeste boligbebyggelse ligger på andre siden av Blakstad Bryggevei. Aktivitet fra Gamlestua vil i all hovedsak være på den siden av bygget som er vendt bort fra boligbebyggelsen, ettersom hovedutgangen ligger der i dag og skal fortsette å ligge der.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
			X	Sjeldnere enn hvert 100. år for vesentlig støyhendelse

Begrunnelse for sannsynlighet:

Lavt sannsynlighet for at støy utgjør en vesentlig risiko gitt lokalitetens karakter og avstand til boligbebyggelse.

KONSEKVENSVURDERING

	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	IKKE RELEVANT	
Liv og helse			X		Mulig støyplage for naboer.
Stabilitet				X	
Materielle verdier				X	

Samlet begrunnelse av konsekvens:

Støy fra serveringsvirksomhet kan håndteres gjennom åpningstidsbestemmelser og støydempende tiltak ved behov.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Lav	

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Uteservering og utendørs aktivitet avsluttes senest kl. 23.00, i tråd med krav som normalt stilles i skjenkebevilling og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).	Vurderes ved søknad om skjenkebevilling og bruksendring.

NR.: 6 **Uforenlig bruk, press på verneverdig bygg**

Beskrivelse av uønsket hendelse:

Innføring av bevertning som formål kan skape press på Gamlestuas kulturminnekarakter dersom ny bruk krever inngrep som svekker byggets verneverdi.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 17)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
Ikke relevant		

ÅRSAKER

Teknisk oppgradering (ventilasjon, rømningsveier, universell utforming) kan kreve inngrep i original bygningskropp.

EKSISTERENDE BARRIERER

Gamlestua er SEFRAK-registrert. Akershus fylkeskommune har kulturminnefaglig innsigelsesrett og uttalerett i planprosessen. Kulturminneloven § 25 stiller krav om tillatelse ved inngrep i automatisk fredede kulturminner. Reguleringsendringen berører ikke bygningens fysiske tilstand.

SÅRBARHETSVURDERING

Planendringen medfører ingen fysiske tiltak. Bevertning er valgt som formål fordi det er skånsomt mot eksteriør og interiør og ikke krever de tekniske inngrepene overnattingsvirksomhet ville kreve. Aktiv bruk vurderes å redusere risiko for forfall og tap av verneverdi over tid.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
			X	Sjeldnere enn hvert 100. år for faktisk

				svekkelse av verneverdi

Begrunnelse for sannsynlighet:

Risikoen vurderes som lav: reguleringsendringen medfører ingen fysiske tiltak, fremtidige bygningstiltak behandles i dialog med Akershus fylkeskommune, og aktiv bruk reduserer risiko for forfall over tid.

KONSEKVENSVURDERING

	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	IKKE RELEVANT	
Liv og helse				X	
Stabilitet				X	
Materielle verdier			X		Potensiell svekkelse av verneverdi dersom fremtidige tiltak ikke håndteres varsomt.

Samlet begrunnelse av konsekvens:

Risikoen for uforenlig bruk vurderes som lav. Aktiv bruk gir grunnlag for forsvarlig vedlikehold. Akershus fylkeskommune er høringspart og vurderer planendringens konsekvenser for kulturminnet.

USIKKERHET	**BEGRUNNELSE**
Lav	Planendringen medfører ingen fysiske tiltak. Fremtidige tiltak behandles i separate prosesser der kulturminnemyndigheten er part.
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Eventuelle bygningstiltak gjennomføres i dialog med Akershus fylkeskommune som kulturminnemyndighet. Prinsippet om reversibilitet legges til grunn: tiltak skal ikke forringe original bygningssubstans.	Akershus fylkeskommune er høringspart og vil uttale seg om planendringens konsekvenser for kulturminnet.

NR.: 7	**Redusert tilgang til friluftsliv og kyststi**

Beskrivelse av uønsket hendelse:

Planendringen kan berøre allmennhetens tilgang til sjø, kyststi og friluftslivsareal innenfor 100-metersbeltet. Statsforvalteren er høringspart med særlig interesse for strandsonen, jf. pbl § 12-14.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 17)	**SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED**	**FORKLARING**
Ikke relevant		

ÅRSAKER

Økt aktivitet i eksisterende havnemiljø kan skape press på ferdselsareal og kyststi. Bevertning kan tiltrekke flere besøkende.

EKSISTERENDE BARRIERER

Planendringen berører ikke plankart, uteareal eller friluftsareal. Kyststien og allmennhetens tilgang til sjøen er ikke foreslått endret. Planbestemmelsene inneholder ingen elementer som begrenser ferdsel i strandsonen.

SÅRBARHETSVURDERING

Planendringen er en formålsendring i eksisterende bygg, uten endring i plankart, uteareal eller tilgang til kyststi. Ingen nye stengsler eller privatisering inngår i reguleringsendringen. Uteservering og eventuelle gjerder for skjenkesone behandles i separat søknadsprosess.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
			X	Sjeldnere enn hvert 100. år for faktisk konflikt

Begrunnelse for sannsynlighet:

Ingen planlagte tiltak begrenser ferdsel. Risikoen for faktisk konflikt med allmennhetens tilgang til kyst og friluftsliv vurderes som svært lav. Hensiktsmessig for bevertning å ta vare på kyststien og ikke hindre ferdsel i området.

KONSEKVENSVURDERING

	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	IKKE RELEVANT	
Liv og helse				X	
Stabilitet				X	
Materielle verdier				X	Ingen endring i friluftslivsarealer.

Samlet begrunnelse av konsekvens:

Planendringen medfører ingen endring i tilgang til sjø, kyststi eller friluftslivsareal. Fremtidige tiltak behandles og vurderes selvstendig i separate søknadsprosesser. Ingen konflikt med pbl § 1-8 identifisert.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Lav	Planendringens begrensede omfang (formålsendring i ett bygg, ingen endring i plankart) gir liten usikkerhet i vurderingen.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Ingen tiltak nødvendig på nåværende plannivå. Eventuelle fysiske tiltak i uteareal behandles i separat søknadsprosess.	Statsforvalteren er høringspart og vil ha anledning til å kommentere planendringens konsekvenser for 100-metersbeltet.

6. Risikoevaluering

Risikoevaluering: matrise

Fargekode: grønn = akseptabel risiko | gul = tiltak vurderes | rød = tiltak nødvendig

Hendelse 7 (friluftsliv og kyststi) er ikke plottet i matrisen, da konsekvens for denne hendelsen er vurdert som ikke relevant for alle konsekvenstyper, og matrisen ikke har en egen kolonne for dette.

	Liten konsekvens	Middels konsekvens	Høy konsekvens
Høy sannsynlighet			
Middels sannsynlighet	3	1	
Lav sannsynlighet	2, 4, 5, 6		

7. Oppsummering og konklusjon

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse etter PBL § 4-3 og DSBs metodeveileder (2017). 36 mulige uønskede hendelser er vurdert i sjekkliste. 7 hendelser er identifisert som aktuelle og analysert.

Plassering av identifiserte hendelser:

Nr.	Hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Kommentar/tiltak
1	Brann i verneverdig trebygning	Middels	Middels (materielle)	Mest kritisk risiko. Brannteknisk prosjektering i byggesak. Adkomst for brannbil tas opp med ABBR i høringen.
2	Trafikk og adkomst	Lav	Liten	Ingen vesentlig ny risiko.
3	Forurensning og avfallshåndtering	Middels	Liten	Håndterbar gjennom tekniske krav i byggesak.
4	Stormflo og havnivåstigning	Lav	Liten	Gamlestua ligger på kote 7 m, over 4 m over verste utfall av stormflo. Ingen tiltak nødvendig.
5	Støy fra serveringsvirksomhet	Lav	Liten	Håndterbar gjennom skjenkebevilling og fastsatte åpningstider for uteservering.
6	Uforenlig bruk / kulturminnehensyn	Lav	Liten	Vern gjennom bruk styrker forutsetningene for bevaring. Akershus fylkeskommune er høringspart.
7	Friluftsliv og kyststi	Lav	Ikke relevant	Planendringen berører ikke tilgang til sjø eller kyststi. Statsforvalteren er høringspart.

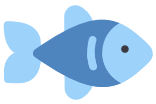
Det er ikke identifisert forhold som tilsier at planlagt arealbruk er uegnet til bevertningsformål i Gamlestua. Brannteknisk prosjektering og krav til fettavskiller ivaretas i etterfølgende søknadsprosesser, mens adkomstforholdene for brannbil tas opp med ABBR allerede i høringen. Reguleringsendringen vurderes som forsvarlig ut fra hensyn til samfunnssikkerhet, forutsatt at disse forholdene avklares i tråd med TEK17 og ABBRs tilbakemelding.

Nabolagsprofil

Blakstad Bryggevei 6

Avstand til sjø

9 m



Offentlig transport

Oslo Gardermoen		58 min
Gullhella stasjon Linje L1		6 min 3.2 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer		7 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer		27 min 26.1 km
Blakstad terminal Totalt 7 ulike linjer		18 min 1.3 km

Avstand til byer

Sandvika	15 min
Oslo	26 min
Drammen	27 min

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Vettre	4 min
Recharge Kiwi Foliefabrikken	5 min

Havner i området



- Vollen Marina
  Drivstoff, matvarer
- Vollen brygge
- Selvikbukta småbåthavn
- Odden Marinas gjestehavn

Aktiviteter

Blakstad Rideklubb	23 min
Selvikstranda	4 min
Sjøstrand badeplass	6 min
Hvalstrand badeplass	7 min
Bowling 1 Holmen	9 min
Lucky Bowl Holmen	9 min
Fossum Gård	12 min
Asker Golfklubb	15 min

Sport

Blakstad ballplass Ballspill		14 min 0.9 km
Øvre Isveien balløkke Ballspill		17 min 1.1 km
Feel24 Vollen		19 min
Feel24 Asker Langenga		5 min

Dagligvare

Bunnpris Blakstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 0.7 km
Rema 1000 Vollen PostNord	22 min 1.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.