

Æ

Jonsgrind 1

3478 Nærsnes · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	120
Kort om oss	195

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Jonsgrind 1, 3478 Nærnes

MATRIKSEL

Gnr. 243 Bnr. 605 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREAL

Primærom: 228 kvm, Bruksareal: 228 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

2016

TOMT

Eiet tomt 849 kvm

PRISANTYDNING

11 450 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Emanuelen Eiendomsutvikling AS Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 11 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr kjøte)

kr 286 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 450 000,-))

kr 287 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 11 737 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 11 750 100,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 016 pr. år Avløp 4 331,29 kr Feiing 338,00 kr Renovasjon 4 847,00 kr Vann 3 500,12 kr

EIER

Tor Holm Wanja Mai Stenstadvold

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Nærområdet:

Gratis pendlerparkeing i forbindelse med pedlerbåten fra Slemmestad - Aker Brygge

PARKERING

Dobbel garasje med tillegg av biloppstillingsplasser. Garasjen er fullisolert har leddport fra Hörmann med automatisk åpner. Fri høyde på ca. 235 cm. Bakredel av garasje er gjort om til bod/kontor.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til den fantastiske eiendommen som ligger sentralt i det idylliske Nærnes.

Her kan du virkelig nyte en praktisk beliggenhet og et levende nærmiljø.

For dagligdagse gjøremål finner du en nærbutikk i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å dekke behovene dine uten lang reiseavstand.

Men det stopper ikke der - du har også kort vei til sjøen, med flere strender i umiddelbar nærhet. Nærnesbukta, med bademuligheter like ved Sundbyveien, gir deg muligheten til å nyte forfriskende dukkerter og avslappende stunder ved vannet.

Ta gjerne turen ut til den populære Nærnesstangen, hvor du kan oppleve flotte naturomgivelser og nyte roen ved kysten.

Det er også gode turmuligheter på Nærnes, med vakker natur som venter på å bli utforsket.

Du vil også finne to idylliske strender her, perfekte for soling og piknik.

Nærnes har en lang historie som feriested for Oslo-folk, og den har fortsatt sin sjarm.

Stedet har også vært sentralt innen isskjæring, med leveranser til blant annet Storbritannias dronning Victoria.

Det finnes til og med et lite museum dedikert til isskjæring som du kan besøke.

Skole og barnehage

Like ved skolen som kun er et par hundre meter unna ligger Nærnes og Åros Idrettsforenings (NÅIF)

klubbhus og en stor fotballbane med gress. Her holdes det hvert år fotballskole for barn i alderen 6-13 år.

Det ligger to barnehager på Nærnes; Nærnes barnehage og Nærnes Kystbarnehage. Det ligger også en

barnepark her.
Servicetilbud

Rortunet og Slemmestad

For dine servicetilbud trenger du ikke å reise langt. Rortunet kjøpesenter og Slemmestad sentrum ligger kun 4 minutters kjøring fra eiendommen.

Rortunet kan tilby flere butikker, inkludert en Menybutikk, apotek og vinmonopol.

Slemmestad sentrum har blant annet pub, dyreklinikk, restaurant m.m og flotte bryggeanlegg.

Sentrumet har nylig fått nyoppussede veier og gangveier som gir en trivelig atmosfære.

Offentlig kommunikasjon

Når det gjelder offentlig kommunikasjon, har du flere alternativer.

Fra Slemmestad sentrum går det pendlerbåt inn til Oslo/Aker Brygge,

og det er god busstransport i området mot Asker og Oslo.

Bussholdeplassen ligger like i nærheten av eiendommen.

Du kan finne rutetabeller for båttransporten på den vedlagte lenken.

https://ruter.no/Documents/Rutetabeller/Akershus/baat_201_14122014.pdf

Røyken

Røyken utvikler seg raskt med både urbane tettsteder og landlige boområder. I vakre Røyken kan du ta et

bad på fine strender langs Oslofjorden og Drammensfjorden. Her finner du flott turterreng både i marka og langs kysten, et rikt kulturliv, flotte idrettsanlegg og moderne skoler og barnehager.

Båtplass

Alle beboere på Nærnes har fortrinnsrett på båtplass, enten leie eller kjøpe, på Graffstranda. Det er som regel mange ledige plasser der. Eks. pris for 3,5 m. 7500,- pr år. Inkl. vinterlagring på land.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av nyere eneboligbyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 849 kvm

Eiet tomt

Tomten er flat og meget pent opparbeidet. Det er gressplen med diverse beplantning samt hekk rundt eiendommen.

Gårdsplassen har belegningsstein.

ADKOMST

Fra Asker, følg Slemmestadveien til Slemmestad, kjør like forbi Rortunet og ta første til venstre i rundkjøringen. Kjør rett gjennom første rundkjøring og følg

Sundbyveien til Nærnes. Når du kommer til Nærnes så kjører man til høyre opp Sokkabekkveien. Jonsgrind er første vei til høyre igjen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: Hall, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til terrasse, TV-krok og garasjerom.

2. etasje: Loftstue, 4 soverom, walk-in closet og bad.

Areal

Primærom: 228 kvm, Bruksareal: 272 kvm, Bruttoareal: 295 kvm

Følgende rom inngår i P-rom: Alle rom er p-rom unntatt garasjen

BRA - fordeling pr. etasje:

1. etasje: 158 kvm

2. etasje: 114 kvm

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt takst/boligsalgsrapport.

Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med støpt betongsåle på isolert og fuktsikret kultet såle på komprimert sprengstein.

Ytterveggene er i isolert bindingsverk med vindspærre utvendig og diffusjonssperre innvendig. Ytterveggene er kledd med liggende trepanel som er dekkbeiset.

Vinduer og terrassedører er i hvitlakkert trevirke med isolerglass og utenpåliggende sprosser.

Inngangsdøren er tofløyet med glassfelt. Alt er fra 2016.

Taket er saltak i isolert trekonstruksjon med diffusjonssperre innvendig og lett undertak(vindtetting) og lufting under taktekkingen. Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, beslag og nedløp er i stål.

PRIMÆROM

Primærom: 228 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 228 kvm

Standard

STANDARD

1. etasje

Entré

Innenfor inngangsdøren møtes man av en romslig hall. Her er det god plass til klesoppbevaring både i skyvedørgarderoben, kommoder eller sittebenk. Her kan man trille vognen inn uten at den blir stående i veien. Det er massevis av plass til å tørke våte votter og dresser samt ta å imot gjester. Det er fliser med

varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malt panel med downlights i taket.

Bad

Fra hallen er det inngang til et gjestebad. Praktisk når man har gjester på besøk eller barna kommer løpende inn. Rommet er holdt i mørke farger med hvit innredning, noe som gir det et moderne uttrykk. Det er dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, skuffer og speilskap med lys. Det er fliser med varmekabler på gulvet, fliser på veggene og malte panel med downlights i taket.

Kjøkken/spisestue/stue

Store deler av 1. etasje er et åpent allrom som fort blir det sosiale samlingspunktet i boligen. Her kan hele familien samles til lystige lag, lekselesing, matlaging, lek og moro. Rommet domineres av vinduer på alle vegger, så her får man en lys og luftig atmosfære. Rommet har også en sentralt plassert peis, perfekt på kalde vinterdager eller mørke høstkvelder. Det er parkett med varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malt panel med downlights i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet er plassert i den ene enden av rommet og har innredning i en innbydende gråfarge med hvit benkeplate i laminat. Det er godt med oppbevaringsplass med både skuffer, skap og høyskap. Det er integrerte hvitevarer; oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser i full høyde, stekeovn, mikro og ekstra bred platetopp. Platetoppen er plassert på en halvøy mot spisestuen, så her får kokken fin kontakt med gjestene. Halvøya har også barløsning, perfekt sted for hverdagsfrokoster eller en rask kaffekopp.

Spisestue

Spisestuen får sin naturlige plassering i utbygget. Her sitter man med vinduer på alle kanter og kommer det mange gjester er det god plass til langbord. Spisestuen har en meget god atmosfære, her blir gjestene fort sittende en stund. Fra spisestuen er det utgang til terrassen.

Terrassen er av god størrelse og har god plass til både utesofa er spise møbler. Det er satt opp et lekkert drivhus/ utestue med stenbelagt plattning som kan brukes nesten året rundt.

Stue med tv-krok.

I motsatt ende av rommet ligger stuen. Her kan man skape av sosial sone med to sofaer ovenfor hverandre. De store vinduene slipper inn godt med lys og gjør at man får god oversikt over barna i hagen fra sofakroken. Egen TV-krok innenfor stuen er luksus i hverdagen. Rommet er malt i en lun og avslappende farge og er adskilt fra stuen.. Rommet passer perfekt om man vil trekke seg litt tilbake med en god bok eller barna vil se film. Dette rommet passer også godt som bibliotek for den leseglade. Det er god plass

til både stor sofa, TV-benk samt lek og moro her. Det er parkett med varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malt panel med downlights i taket.

Vaskerom

Innenfor kjøkkenet er det praktisk vaskerom. Rommet har egen inngangsdør dirkete fra gårdsplassen, perfekt om man har små barn eller hund. Vaskerommet har massevis av oppbevaringsplass i både skuffer og skap, samt godt med benkeplass til sortering og bretteing av klær. Det er også en egen garderobedel på vaskerommet hvor man kan ha klesstativ og skohyller. Det er fliser med varmekabler på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

2. etasje

Loftstue

Opp trappen til 2. etasje møtes man av en lys og romslig loftstue. Her kan barna virkelig utfolde seg med venner på besøk. Det er god plass til både filmtitting, lage togbane, leke butikk og lese bok. Rommet har utgang til balkong med flott fjordutsikt. Om man ønsker dette som et eget rom kan man fint sette opp en vegg mot trapperommet. Det er parkett på gulvet, malte flater og malt panel med downlights i taket.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng, nattbord og klesoppbevaring. Det er også inngang til et walk-in closet, så her får man plass til mye klær. Rommet er malt i en moderne og lun farge. Det er parkett på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

Soverom

Det er ytterligere tre soverom i 2. etasje. Alle er romslige og har skyvedørgarderobe for klesoppbevaring. Rommene passer fint som gjesterom eller barnerom, og trenger man ikke fire soverom så kan man kanskje bruke et av rommene som lekerom, kontor eller kanskje hobbyrom? Det er parkett på gulvene, malte flater på veggene og malt panel i takene.

Bad

I 2. etasje finner man også et lekkert bad. Rommet er holdt i moderne farge- og materialvalg og fremstår som meget tiltalende. Badet er romslig og har både stor dusjnise med regnfallsdusj og stort boblebadekar, så her får man SPA følelse hjemme på sitt eget bad. Videre har badet vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, skuffer, speilskap og høyskap. Det er fliser med varmekabler på gulvet, fliser på veggene og malte flater med downlights i taket. For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrapport.

TG 2

Etasjeskille og golv på grunn Totalvurdering

1etg. Entré: Gulvet har 17mm høydeforskjell på hele gulvet og 16mm høydeforskjell målt på 2 meter og bom i flis. Bom i flis er under utbedring.

Lokalt avvik:

TG2: Målt avvik skal angis. Lokalt avvik 10 til 20mm.

TG3: Målt avvik skal angis. Lokalt avvik >20mm.

Totalt avvik:

TG2: Målt avvik skal angis. Totalt avvik 15 til 30mm.

TG3: Målt avvik skal angis. Totalt avvik >30mm.

Våtrom: 1etg.

Totalvurdering overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Bom i flis er under utbedring.

Overflater vurderes uten vesentlige avvik.

TG2 settes pga ca 5 mm for lite fall mot sluk sammenliknet med forskriftskravet.

Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtrom: 2 etg.

Totalvurdering overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Bom i flis er under utbedring.

Det registreres for lite fall mot sluk i dusjsonen.

Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales oppgradering.

Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Bom i flis er under utbedring.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest foreligger.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på hele i 1. etasje samt bad i 2. etasje. Det er peisovn i stuen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 016 pr. år Avløp 4 331,29 kr Feiing 338,00 kr Renovasjon 4 847,00 kr Vann 3 500,12 kr

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til:

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr ,- pr..

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Velavgift: 2.500,- pr år (det tilbakebetales 500 kroner om man møter på dugnaden)

Ca årlige strømforbruk: 18340 kWh.

Beløpene tar utgangspunkt i nåværende eiers forbruk og avtaler.

FORMUESVERDI

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

- balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning
- sentralstøvsuger
- fiber
- El-rør er lagt fra hovedhuset inn til drivhuset, ferdig til å trekkes og monteres.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som gir lave strømkostnader.
- Lagt klart til ladeboks i garasje.

RADONMÅLING

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

tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er offentlig vei til eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 11 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 286 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 450 000,-))

kr 287 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 11 737 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 11 750 100,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)

Grunnpakke enebolig (Kr.3 525)

Provisjon (forutsatt salgssum: 11 450 000,-) (Kr.114 500)

Tilstandsrapport (Kr.23 750)

Foto (Kr.5 150)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke 1 (Kr.14 900)

Oppgjør (Kr.6 900)

Overtagelse (Kr.2 500)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Totalt kr. (Kr.181 125)

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

OPPDRAGSNUMMER

36-23-0219

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på

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

LOVANVENDELSE

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr:997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Robert Eckmann

SAKSBEHANDLERE

Robert Eckmann
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 40 05 40 00 / E-post: re@eie.no

DITT NYE
HJEM?







17

E







































































12:49

12:52



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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











Miele







Jonsgrind 1, 3478 Nærnesnes

1. Etasje



isnitt

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



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



































王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





Jonsgrind 1, 3478 Nærsnes

2. Etasje



isnitt

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



E

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























RBF Grafstranda

Parkering kun tillatt for
av- og pålesing





BARONEN

02:14:17



RORTUNE



UNET

SATS

fuji

fuji

fuji



Nærsne

es skole







Jonsgrind 1, 3478 Nærnesnes

1. Etasje



isnitt

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

Jonsgrind 1, 3478 Nærsnes

2. Etasje



isnitt

Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendig 115 og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

E

Jonsgrind 1, 3478 Nærnesnes

1. Etasje



*isn*nitt

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



I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





INFORMASJON & DOKUMENTER



Jonsgrind 1

3478 NÆRSNES

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2016

Areal (BRA): 228 m²

Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

22

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/4201>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

1etg. Entré: Gulvet har 17mm høydeforskjell på hele gulvet og 16mm høydeforskjell målt på 2 meter og bom i flis.

Bom i flis er under utbedring.

Anbefalte tiltak

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

Lokalt avvik:

TG2: Målt avvik skal angis. Lokalt avvik 10 til 20mm.

TG3: Målt avvik skal angis. Lokalt avvik >20mm.

Totalt avvik:

TG2: Målt avvik skal angis. Totalt avvik 15 til 30mm.

TG3: Målt avvik skal angis. Totalt avvik >30mm.

Våtrom: 1etg.

Totalvurdering overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Bom i flis er under utbedring.

Overflater vurderes uten vesentlige avvik.

TG2 settes pga ca 5 mm for lite fall mot sluk sammenliknet med forskriftskravet.

Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtrom: 2etg.

Totalvurdering overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Bom i flis er under utbedring.

Det registreres for lite fall mot sluk i dusjsonen.

Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales oppgradering.

Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Bom i flis er under utbedring.

Anbefalte tiltak overflater

Liming av flis anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Dette er vaskerom. Membran ikke påvist.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.4.2023

Rapportdato
10.5.2023

Hjemmelshavere

Navn: Tor Holm

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Wanja Mai Stenstadvold

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Atle Emanuelsen

Telefon: 90038872

Firma: Emanuelsen Eiendomsutvikling
AS

Dato: 10.5.2023

Adresse: Engebråtan 19, 1350
Lommedalen

Epost: atle@ab-takst.no



Informasjon om boligen

Adresse: Jongsgrind 1, 3478 Nærsnes

Kommunenr: 3025

Gårdsnr: 243

Bruksnr: 605

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: R

Byggeår: 2016

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Ennebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, entre.

2. etasje: 4 soverom, bad, stue, omkleddingsrom.

Standard

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights, malt overflate og malt panel i himling. Vedovn og gulvvarme.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte grå fronter og hvit laminat benkeplate med dampovn og oppvaskum av stål med 1-greps blandebatteri..

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, servant, servantskap og wc.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap og opplegg for vaskemaskin Sikringsskap. Innredning. Utgang parkering. Sentralstøvsuger..

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap, skyvedørgarderobe og trapp.

2. etasje

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Skyvedørgarderobe.

Soverom 4: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap og skyvedørgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, dusjnische, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og wc.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Utgang til balkong.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	114	114	0	Entré. Bad. Stue. Spisestue. Kjøkken. Vaskerom.	
2. etasje	114	114	0	Stue. Soverom 1,2,3,4. Bad. Omkleddingsrom.	
Totalt	228	228	0		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	41	0	41		Garasje med arbeidsrom
Drivhus	14	0	14		Drivhus/vinterhage
Totalt	55	0	55		

Balkong på ca 7,5 kvm

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1



Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Små riss i grunnmursplater ved inngang

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Lokalt TG2 riss ved inngangsdør

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

TG-1

Type Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

TG-1

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Det er ikke tettesjikt	

6.5 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. 4-speils innerdører. Dobbel ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.6 Yttervegger

TG-1

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Diffspærre innvendig og lett undertak med lufting under takstein.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.9 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

6.10 Takteking

TG-1

Type teking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ikke kontrollert

Ikke kontrollert pga snø

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Totalvurdering av takteking

Det er noe begrenset kontroll pga snø.

6.11 Utstyr på tak

TG-0

Er det krav til snøfanger?

Nei

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<p>1etg. Entré: Gulvet har 17mm høydeforskjell på hele gulvet og 16mm høydeforskjell målt på 2 meter.</p> <p>1etg. Stue, spisestue, kjøkken : Gulvet har 8mm høydeforskjell på hele gulvet og 5mm høydeforskjell målt på 2 meter.</p> <p>2etg. Soverom: Gulvet har 5mm høydeforskjell på hele gulvet og 5mm høydeforskjell målt på 2 meter.</p> <p>2etg. Stue: Gulvet har 10mm høydeforskjell på hele gulvet og 6mm høydeforskjell målt på 2 meter.</p>	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>1etg. Entré: Gulvet har 17mm høydeforskjell på hele gulvet og 16mm høydeforskjell målt på 2 meter og bom i flis.</p> <p>Bom i flis er under utbedring.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.</p> <p>Lokalt avvik: TG2: Målt avvik skal angis. Lokalt avvik 10 til 20mm. TG3: Målt avvik skal angis. Lokalt avvik >20mm.</p> <p>Totalt avvik: TG2: Målt avvik skal angis. Totalt avvik 15 til 30mm. TG3: Målt avvik skal angis. Totalt avvik >30mm.</p>	

6.13 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Beslag ikke inspisert pga snø.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte gråe fronter og hvit laminat benkeplate med nedfelt koketopp, stekeovn, dampovn og oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri.	
Kjøkkenet tilfredsstillende ikke dagens krav til lekkasjesikring av vannrør. Konsekvens: Lekkasje kan oppstå og forårsake fuktskader. Tiltak: Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp med eiketrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Noe sen avrenning servant bad 1 etg.	
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.18 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

6.19 Elektrisk

TG-0

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Jordfeilautomater

Type anlegg Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

6.20 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2016	
Størrelse	
242	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.21 Ventilasjon

TG-1



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Service og nye vifter 2023
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Totalvurdering av ventilasjon	Det er registrert gammelt kondens utslag rundt aggregat.

6.22 Våtrom: letg.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Totalvurdering av overflater	TG-2
------------------------------	------

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Bom i flis er under utbedring.
Overflater vurderes uten vesentlige avvik. TG2 settes pga ca 5 mm for lite fall mot sluk sammenliknet med forskriftskravet. Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater	Ja
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entré garderobeskap.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.23 Våtrom: 2etg.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Totalvurdering av overflater

TG-2

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Bom i flis er under utbedring.

Det registreres for lite fall mot sluk i dusjsonen.

Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning.

Anbefalte tiltak overflater

Ja

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales oppgradering.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom 3 garderobeskap.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Fallforhold er ikke kontrollert under innredning pga manglende adkomst for måling.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Bom i flis er under utbedring.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Liming av flis anbefales.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Dette er vaskerom. Membran ikke påvist.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Vaskerom/teknisk rom med innredning, varmtvannsbereeder, sikringsskap, rørfordelingskap, sentralstøvsuger.	
Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Vaskerom ikke vurdert nødvendig med hull.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Det er utført søk med fuktindikator i overflater. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36230219
Adresse	Jonsgrind 1		
Postnr.	3478	Sted	Nærnes
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	7481711
Selger 1 Fornavn	Tor	Ettemavn	Holm
Selger 2 Fornavn	Wanja Mai	Ettemavn	Stenstadvold

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

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Asker
kommune

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

Dato: 24.04.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	243	Bnr:	605	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Jonsgrind 1, 3478 NÆRSNES						

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 <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

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



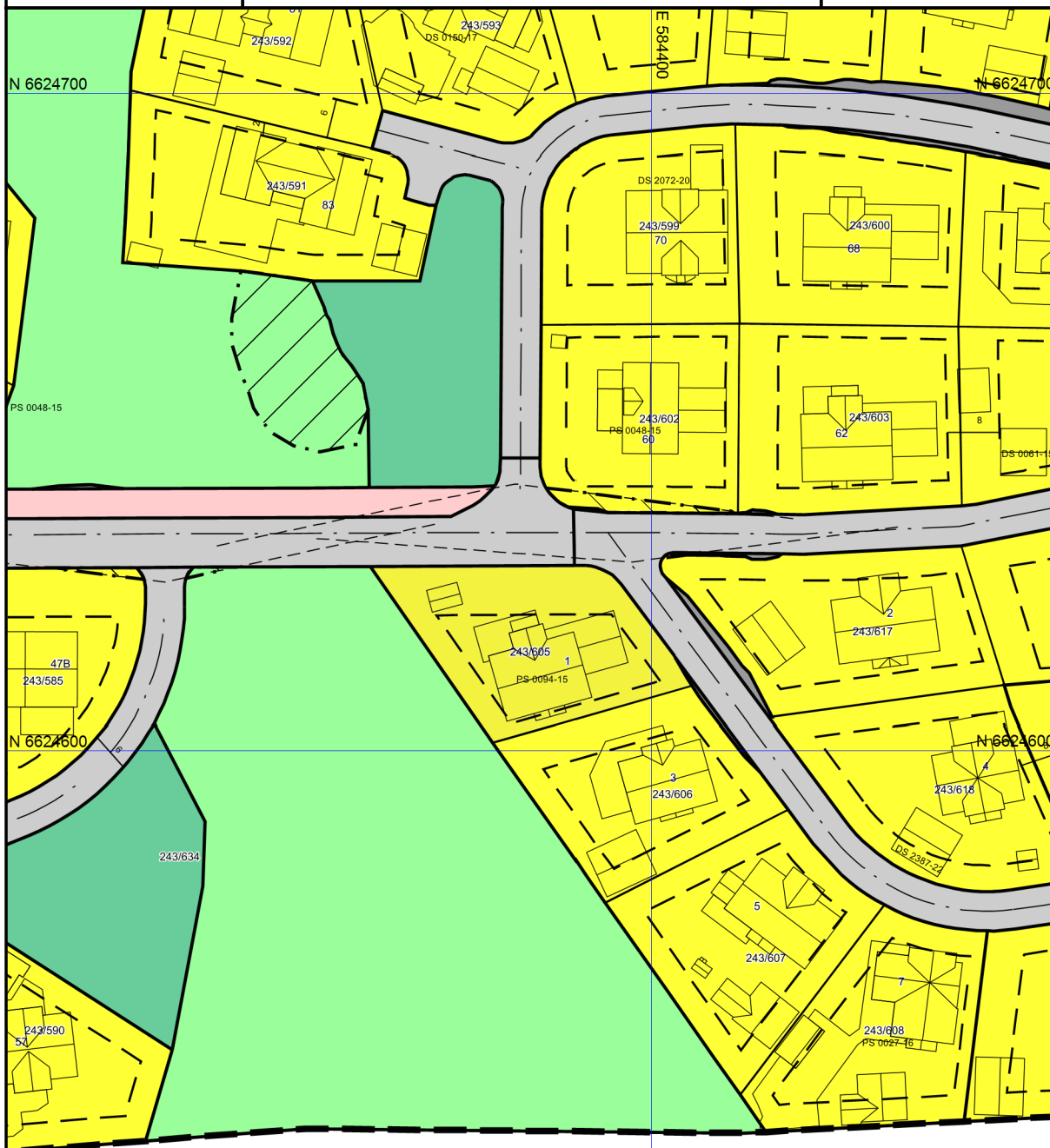
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/605
Adresse: Jonsgrind 1
Dato: 24.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

















©Norkart 2023

E 584400

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

<i>Bygge- og deleforbud</i>			Regulert kant kjørebane
	Bygge- og deleforbudsområde		Regulert støttemur
	Bygge- og deleforbudsbegrensning		Målelinje/Avstandslinje
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Avkjørsel
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk		Tomtenummer
	Kjøreveg		
	Kjøreveg		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Parkeringsplass		
	Parkeringsplass		
	Friområder		
	Friområde i sjø og vassdrag		
	Friluftsområde (på land)		
	Felles avkjørsel		
	Felles avkjørsel		
	Felles lekeareal for barn		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Regulerthøyde		
	Boligbebyggelse		
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
	Barnehage		
	Vannforsyningsanlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/forretning/kontor		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkeringsplasser		
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
	Friområde		
	Vegetasjonsskjerm		
	Friluftsmål		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		



Røyken kommune

Grann, nær og levende

Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027

Redigeringer

Vedtatt i kommunestyret	01.10.2015
Redigert iht. kommunestyrets vedtak. Merk: rekkefølgekrav til områder med innsigelse er ikke med i bestemmelsene. Gjelder 107, 404, 412 og 508 b-d.	08.10.2015
Vedtatt i kommunestyret (tillater frittliggende sekundær boenhet)	25.02.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak	07.03.2016
Redigert iht. avgjørelse fra KMD, jf. brev datert 30.05.2016. Lagt til pkt. 5.5.3	31.05.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 14.12.2017. Flere tekstlige endringer, 5 nye bestemmelser (§§ 6.24-6.28) og flytting av enkelte øvrige bestemmelser.	15.12.2017
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 16.10.2018. Endring av § 5.10	31.10.2018
Redigert § 7.2.4, andre avsnitt. Endret skrivefeil fra B1a til B1b	31.10.2018
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 08.10.2019. Endring av §§ 2.2, 7.8.2 og 7.11.1 samt ny bestemmelse § 7.2.5	17.10.2019

Innholdsfortegnelse

§ 1	Hensikt.....	3
§ 2	Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)	3
GENERELLE BESTEMMELSER		4
§ 3	Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1).....	4
§ 4	Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2).....	5
§ 5	Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4).....	5
§ 6	Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)	7
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL.....		12
§ 7	Bygeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	12
§ 8	Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	17
§ 9	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	19
§ 10	Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	19
§ 11	Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	19
§ 12	Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	20
§ 13	Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	20
§ 14	Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)	20
§ 15	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11).....	21
§ 16	Hensynssoner (pbl. § 11-8).....	21

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det er utarbeidet en kommuneplan for Røyken kommune iht. plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser (dette dokumentet) og planbeskrivelse. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6.

§ 1 Hensikt

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi og målsetningene i kommuneplanen.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

§ 2.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplan

Kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.12.2011 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende eldre planer skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- Røyken avfalls plass, vedtatt 29.09.1997
- Engebråten, vedtatt 29.04.2008
- Villaveien, vedtatt 15.10.2009
- Kroken, vedtatt 23.12.2009
- Gleinåsen vest, vedtatt 20.05.2010
- Nærsnes syd 2, vedtatt 17.06.2010
- Åros sentrum vest, vedtatt 17.06.2010
- Bestonåsen, vedtatt 16.12.2010
- Liverud, vedtatt 16.12.2010
- Bølstadområdet, vedtatt 31.03.2011
- Odalsveien gbnr. 40/115, 172 mfl., vedtatt 12.05.2011
- Kjekstadmarka – Kleiver B6-7, vedtatt 16.06.2011
- Heggum–Jaksland felt A1, vedtatt 22.09.2011

For følgende eldre planer skal graden av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA:

- Nærsnes vest, vedtatt 09.12.1977
- Nærsnestangen, vedtatt 23.01.1986
- Nærsnesbukta, vedtatt 30.04.1987
- Nærsnes midtre, vedtatt 30.08.1990
- Nærsnes midtre vest, vedtatt 30.08.1990

Der reguleringsplaner angir at rekkefølgekrav skal være sikret, skal dette forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.3 Forholdet mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor regulerte boligområder i planer som ikke er nevnt i § 2.2 tredje avsnitt skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankartet gjelde:

- Boligtype, antall boenheter, delelinjer
- Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).
- Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer mindre enn 36 m² kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene før øvrig ligger til rette for det.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan

Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Ved større fortettinger i områder der vedtatt reguleringsplan er ti år eller eldre, skal det vurderes om det er behov for ny planbehandling.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

3.2.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Kommunaltekniske anlegg
- Private offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med mindre disse er registrert som kulturminner/del av kulturmiljø eller har verneverdi
- Reparasjon av eksisterende godkjente tiltak, forutsatt at dette ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakking av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig

3.2.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:

- tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m² for inntil 4 boenheter
- grensejustering

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 12.1 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)

Innenfor områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i §§ 14.1 og 14.2 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.5 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF

For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.6 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF

For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.5 unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)

§ 4.1 Parter

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen.

§ 4.2 Geografisk avgrensning

Røyken kommune kan inngå utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtale

Det forutsettes at utbyggingsavtaler inngås ved større utbygginger. Som større utbygging regnes 5-10 boenheter eller mer, næringsbygg, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Det forutsettes at utbyggere/grunneiere selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Nærmere bestemmelser om dette kan inngå i utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler kan for øvrig ha bestemmelser om at utbygger eller grunneier skal besørge, eller helt eller delvis bekoste, andre tiltak i eller utenfor utbyggingsområdet som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, herunder at utbygger eller grunneier skal bidra med innbetaling til fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafiksikkerhetsfond. Bidraget skal stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. pbl. § 17-3.

Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere antall boliger og boligsammensetning, regulere utforming, eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)

§ 5.1 Tekniske anlegg

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, belyningsanlegg og skilting.

§ 5.2 Hovednett gang-/sykkelvei

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal gang- og sykkelveitraséer som er avmerket i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan være regulert og etablert/sikret langs hovedtransportåren til planområdet.

§ 5.3 Sosial infrastruktur

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være etablert eller dokumentert.

§ 5.4 Særskilte nye byggeområder

5.4.1 Boligområde Auke/Bødalen (innspill 101)

Før utbygging av området finner sted skal:

- gang- og sykkelvei fra påkoblingspunktet til eksisterende gang- og sykkelveinett langs fv. 165 (Slemmestadveien) være opparbeidet.
- Klemmetsrudveien og ny adkomstvei til området ha samme påkoblingspunkt på fv. 165 (Slemmestadveien).
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.

5.4.2 Boligområde Slemmestad (innspill 104)

Før utbygging av området finner sted skal:

- nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.
- gang- og sykkelvei fra området til kollektivholdeplass være opparbeidet eller sikret.

5.4.3 Boligområde Morberg (innspill 107)

Før utbygging av området finner sted skal:

- framkommeligheten for kollektivtransporten langs Slemmestadveien være etablert
- sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsområdene i Slemmestad være etablert

§ 5.5 Støy

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon på at støykrav og aktuelle støybegrensende tiltak er ivaretatt.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak etter pbl., skal nødvendige støybegrensende tiltak være gjennomført.

§ 5.6 Friområder, lekeplasser og fellesarealer

Før det gis tillatelse til deling eller øvrige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 innenfor boligområder uten egnet og etablert areal for lek og rekreasjon, skal det etableres eller sikres lekeplasser og friområder med plassering iht. reguleringsplan for området.

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealer være avklart.

§ 5.7 Utomhusplan og opparbeidelse av utearealer

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Før det gis ferdigattest, skal terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan være utført.

§ 5.8 Risiko og sårbarhet

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon som viser at særlige krav i forhold til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

§ 5.9 Nedslagsfelt drikkevann, H110

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H110, skal Mattilsynet godkjenne tiltaket.

§ 5.10 Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-4

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssonene, skal Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket.

Innenfor hensynssone H350_1-2 tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).

Innenfor hensynssone H350_3 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).

Innenfor hensynssone H350_4 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.

§ 5.11 Annen fare, H390

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H390, skal det gjennomføres grunnundersøkelser av forurensingsrisikoen. Undersøkelsen skal gjennomføres av fagkyndig.

§ 5.12 Bevaring av naturmiljø, H560

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H560, skal det være utarbeidet en skjøtselsplan av en fagkyndig biolog.

§ 5.13 Bevaring av kulturmiljø, H570

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H570, herunder fradeling, skal kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.

§ 5.14 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5.15 Båndlagt areal etter kulturminneloven, H730

Før det forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H730 skal det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)

§ 6.1 Barn og unge

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til barn og unge. Konsekvenser av planen skal beskrives og nødvendige kompenserende tiltak skal sikres.

§ 6.2 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak og reguleringsplaner skal sikre at hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

§ 6.3 Folkehelse

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til folkehelse og hvordan planen legger til rette for og tar hensyn til dette.

§ 6.4 Støy

6.4.1 Generelt

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy.

Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 ivaretas. Støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner skal utarbeides sammen med reguleringsplan.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysoner jf. temakart for støy. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

6.4.2 Sentrumsområder ved kollektivknutepunkt i Spikkestad, Røyken og Slemmestad

Krav til støyforhold kan fravikes i sentrumsområdene under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 6.5 Risiko og sårbarhet

Ved regulering skal alle nye byggeområder vurderes i forhold til risiko og sårbarhet. Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og utearealer skal ivaretas i reguleringsplanens kart og bestemmelser.

§ 6.6 Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare

I områder med løsmasser under marin grense skal det ved regulering og/eller byggesaksbehandling gjennomføres nærmere undersøkelser av om det er kvikkleire eller kvikkleireskredfare. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

§ 6.7 Ras- og skredfare, H310

Ved regulering av områder innenfor hensynssone H310 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en skredfagkyndig.

§ 6.8 Flomfare, H320

Ved regulering av områder innenfor hensynssone H320 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av flomfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en flomfagkyndig.

§ 6.9 Miljøkvaliteter

Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas.

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

Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan.

§ 6.10 Byggegrense mot jernbane

Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 6.11 Krav til innfartsparkering

Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Røyken stasjon, innenfor og inntil 200 meter fra definert avgrensning for kommunedelplan for Slemmestad, samt innenfor og inntil 200 meter fra Åros sentrumsområde, skal innfartsparkering innpasses.

§ 6.12 Arealer som grenser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealer som grenser til samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, som forutsettes beslaglagt eller berørt ved bruk eller i anleggsperioden, skal i reguleringsplaner avsettes til permanent eller midlertidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.13 VA-rammeplan

I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

§ 6.14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Ved regulering skal det utarbeides en plan for fordrøyning og overvannshåndtering.

§ 6.15 Energi og fjernvarme

Ved regulering av ny bebyggelse skal planen sikre at det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme, jf. pbl. § 27-5.

Ved utbygging av større boligområder over 30 enheter, næringsarealer over 1 000 m², industribygg eller areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

§ 6.16 Kabler og ledningsanlegg

Alle lednings- og fiberanlegg skal ligge i bakken.

Langs alle offentlige og felles veier kreves godkjente belyningsanlegg. Langs alle offentlige veier skal det brukes lavenergibelysning med lang levetid.

§ 6.17 Arkitektur og visuelle kvaliteter

Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Ethvert tiltak skal videreføre nærområdets bygningsmessige karakter og være av god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate og materialbruk sikre samspill med tilliggende eksisterende bygninger og ta opp i seg typisk byggeskikk i området.

Tiltaket skal tilpasses landskap/terreng og ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

§ 6.18 Universell utforming

Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

§ 6.19 Tilgjengelig boenhet

I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 6.20 Vern av bebyggelse og bygningsmiljøer, kulturminner

Ved regulering og nybygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige bygninger, kulturmiljøer og kulturminner. Nye bygninger skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

§ 6.21 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Melding skal straks sendes fylkeskommunen som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 6.22 Omdisponering av dyrket mark

Ved omdisponering av dyrket mark til bebyggelse eller anlegg, skal matjord tas vare på og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.

§ 6.23 Vesentlige terrenginngrep

6.23.1 Terrengendringer

Terrengendringer som er søknadspliktige etter pbl., skal vises med nye koter i reguleringsplanen.

6.23.2 Massedeponi, -uttak og bakkeplanering

Massedeponi og -uttak tillates kun i områder avsatt til dette i kommuneplanens arealdel. Utfylling/gjenfylling skal kun skje med rene masser av jord og stein. I reguleringsplan skal det lages bestemmelser om etterbruk for området.

Bakkeplanering tillates ikke.

§ 6.24 Avkloakking/vann- og avløpsanlegg

All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har plikt til å tilknytte seg offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

§ 6.25 Ny fritidsbebyggelse

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

§ 6.26 Veg- og gatenorm

Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.

§ 6.27 Strandsone

6.27.1 Byggeforbud i strandsonen

Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.

Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket. Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl.

6.27.2 Unntak fra byggeforbud i strandsonen

Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø for følgende tiltak:

- a) skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten
- b) tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk
- c) offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avkloakkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer
- d) reparasjon av bygninger og anlegg som ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakking av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig.
- e) reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge
- f) riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi
- g) vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk

Det er søknadsplikt for tiltakene i bokstavene a-f. Til søknaden skal det redegjøres for tiltaket, i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

6.27.3 Flomsikring

Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom opp til 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

§ 6.28 Vassdrag

Det tillates ikke tiltak innenfor avmerkede hensynssoner mot vassdrag uten at dette er avklart i plan. Unntatt fra dette er drift/vedlikehold av og nødvendige tiltak til riks- og fylkesveiene.

I områder langs vassdrag skal bebyggelse og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 sikres mot 200-års flom.

For sidevassdrag er minste byggeavstand til elvekant 50 meter.

I sentrumsområdene i Slemmestad, Spikkestad, Røyken og Åros er minste byggeavstand til elvekant 30 meter.

Langs elver og bekkefar skal kantvegetasjon bevares i tråd med reglene i vannressursloven § 11.

Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Minste byggeavstand mot disse er 15 meter.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 7.1 Kategorier for boligbebyggelse

Fremtidig boligbebyggelse skal planlegges med boligtype i henhold til temakart «Differensiert boligbebyggelse» datert 24.09.2015.

Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier:

- B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter gesims).
- B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 7 meter gesims).

§ 7.2 Soneinndeling

7.2.1 Sone A

Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m² skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.

For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.2 Sone B

Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m² skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.

7.2.3 Sone C

Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.4 Sone E

Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.

7.2.5 Sone kommunedelplan for Slemmestad

For tiltak innenfor 3-B04, 3-B05 og 3-B06 i kommunedelplan for Slemmestad, og områder uten særskilt benevnelse i kommunedelplanen, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom annet ikke fremkommer av § 2.

§ 7.3 Høyder

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse skal fastsettes med kotehøyder eller annen høydeangivelse i den enkelte reguleringsplan.

§ 7.4 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Arealet skal være egnet til uteopphold, ha god kvalitet og dekkes på tomte der bygningen ligger. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Min. 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Der det planlegges uteoppholdsarealer på tak eller garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.5 Lekeplass

Lekearealer skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter. Det skal settes minstekrav til lekeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/boenheter. Min. 50 % av lekeklassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved regulering av boområder med mer enn 4 boenheter skal det tilrettelegges for lekeplass/-er tilpasset ulike aldersgrupper opp til 14 år. Det vil si at den/de skal etableres med sandkasse, lekeapparater og arealer for ballek. Det skal også være benker eller lignende.

Lekeplass skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal eller andre fareområder, men skal ligge i tilknytning til annet grøntareal hvis mulig.

Lekearealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.6 Grendeplass

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne. Størrelsen skal være min. 5 000 m², ev. 2 x min. 2 500 m². Grendeplass skal ikke ligge lenger unna boligen enn 500 meter.

§ 7.7 Krav til parkering for biler og sykler

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m² per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av p-plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede.

Ved regulering skal plassering av all parkering på bakken (herunder til bil, sykkel og MC) fremgå av plankart eller illustrasjonsplan som følger planen.

§ 7.8 Boligkategori B1a

7.8.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1a skal være minimum 700 m² for enebolig og 1 000 m² for tomannsbolig.

7.8.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1a tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.8.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1a skal det avsettes minimum 300 m² MUA for hver enebolig og 400 m² MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m² MUA per boenhet.

7.8.4 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.8.5 Parkering

Det er krav til minimum 2 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.9 Boligkategori B1b

7.9.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1b skal være minimum 1 000 m² for eneboligtomter og 1 500 m² for tomannsboligtomter.

7.9.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1b tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.9.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1b skal det avsettes minimum 300 m² MUA for hver enebolig og 400 m² MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m² MUA per boenhet.

7.9.4 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.9.5 Parkering

Det er krav til minimum 3 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 2 plasser kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.10 Boligkategori B2

7.10.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.

Innenfor boligkategori B2 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

7.10.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B2 skal det avsettes minimum 200 m² MUA per boenhet som privat areal, hvorav 30 % kan løses på privat balkong/terrasse. Minimum 70 % av MUA skal ligge på bakken.

7.10.3 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 meters gange til lekeplass.

7.10.4 Parkering

For hver 3-roms leilighet eller større er det krav til minimum 2 parkeringsplasser, hvorav minst 1 plass skal være i garasje. Løses parkering i fellesanlegg, kan kravet reduseres til minimum 1,8 parkeringsplasser. Det er i tillegg krav til minimum 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,3 gjesteparkeringsplass per leilighet, uavhengig av størrelse. 10 % av disse skal reserveres forflytningshemmede.

§ 7.11 Boligkategori B3

7.11.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.

Innenfor boligkategori B3 tillates bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 12 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 15 meter. Gesims- og mønehøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 meter regnet fra ferdig planert terreng.

I alle leilighetsbygg skal det sikres variasjon i leilighetsstørrelse.

7.11.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B3 skal det avsettes minimum 45 m² MUA per boenhet. 50 % av dette kan løses på balkong/terrasse, men hver leilighet skal ha minimum 10 m² privat utomhusareal i direkte tilknytning til boligen. Minimum 50 % av MUA skal ligge på bakken.

7.11.3 Lekeareal

Det er krav til 15 m² lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til nærmeste lekeplass.

7.11.4 Parkering

Boligparkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade.

For hver 3-roms leilighet og større er det krav til minimum 1,3 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelplasser.

For hver 1 og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplass per leilighet uavhengig av størrelse. 10 % skal reserveres forflytningshemmede.

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 8.1 Utnyttelse, utforming og høyder

Ved regulering av sentrumsområder skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 50 % BYA, inkludert fellesområder.

Sentrumsområder skal planlegges som blokkbebyggelse og ha høy arealutnyttelse med variert funksjonssammensetning, herunder bolig, forretning og tjenesteyting. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Der annet ikke fremgår av kommunedelplan eller områdereguleringsplan, tillates det i sentrumsområder bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 14,5 meter målt i

forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 17 meter.

§ 8.2 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

I sentrumsområder skal det avsettes minimum 20 m² MUA per boenhet, hvorav minimum 80 % av disse skal være fellesareal og ligge på bakken. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

§ 8.3 Lekeplass

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 15 m² per boenhet, men likevel minst 1 000 m² lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til lekeplass.

I sentrumsområder kan større torg, offentlige plasser og parker erstatte krav til grendeplass.

§ 8.4 Parkering i sentrum

8.4.1 Generelt

Parkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade. Nedkjøring til garasjekjeller skal løses internt i bygget.

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m² per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede.

8.4.2 Parkering for bolig i sentrum

For hver 3-roms leilighet eller større skal det være maksimalt 1 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet skal det være maksimalt 0,7 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

8.4.3 Parkering for næring og kontor i sentrum

Det skal etableres sykkelparkering til min. 50 % av de ansatte. Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

Det er krav til minimum 0,5 parkeringsplass per 30 m² BRA næring.

Det skal være maksimalt 1 plass per 70 m² BRA kontor.

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 9.1 Leke- og oppholdsarealer

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal størst mulig grad bevares, og hovedandelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 10.1 Kjøpesentre

Etablering/utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal for detaljhandel på over 3 000 m² tillates kun i de næringsområdene som er avsatt til dette i kommunedelplan eller områderegeringsplan for Slemmestad og områderegeringsplan for Spikkestad sentrum.

§ 10.2 Lager, logistikk og transportkrevende virksomhet

Innenfor næringsområder merket **P** tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor næringsområder merket **P**.

§ 10.3 Plasskrevende handel

Plasskrevende handel (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre) tillates kun innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.4 Treningsentre

Treningsentre kan etableres innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.5 Parkeringsnorm for næring og kontor i næringsområder N

Det tillates ikke overflateparkering. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass per 50 m² BRA. Det skal etableres sykkelparkering til minimum 50 % av de ansatte og avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 11.1 Follestad (innspill 803 og 804)

Innenfor områdene tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Imidlertid tillates også større masseuttak og fylling for senere tilbakeføring til virksomhet som nevnt over.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor områdene.

§ 11.2 Spikkestad

Innenfor området tillates bolig og næring (kontor) samt privat og offentlig tjenesteyting i form av skole, barnehage, omsorgsboliger el.

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 12.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m² BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 13.1 Sammenhengende grønnstruktur

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker) tilrettelegges for og styrkes. Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

§ 13.2 Friområder

Friområder skal ha beliggenhet og kvaliteter som sikrer gode lekemiljøer og rekreasjonsopplevelser.

Friområder skal tilrettelegges for alle.

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 14.1 Oppføring av bygg

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 14.2 Kårbolig

Nye kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen og tillates ikke senere fradelt.

For allerede eksisterende kårboliger som ikke har direkte avkjørsel til riks- eller fylkesvei og hvor det for øvrig ligger til rette for det, kan kårbolig fradeles.

§ 14.3 Omregulering av landbrukseiendommer

Når tun eller andre bygninger tilknyttet landbruket og deler av landbrukseiendom omreguleres til annet formål gjennom kommuneplanen, skal jordloven §§ 8, 9 og 12 gjelde fram til reguleringsplanen er godkjent.

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m² BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m². Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m² per parkeringsplass.

Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

§ 14.5 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det at eksisterende fritidsbolig bruksendres til bolig, under forutsetning av at tiltaket er i tråd med § 14.4 og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 15.1 Småbåthavn

Reguleringsplaner for småbåthavner skal sikre fri ferdsel for allmennheten langs kystlinjen.

Alle småbåthavner skal ha gjesteplasser.

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 16.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110

Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

§ 16.2 Hensyn friluftsliv, H530

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas.

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten, samt andre tiltak som fremmer området som friluftsområde, kan likevel tillates etter særskilt søknad til kommunen.

§ 16.3 Bevaring naturmiljø, H560

Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas. Vegetasjon skal bevares.

Hensynssonen skal gjøres tilgjengelig for allmennheten uten at det går på bekostning av de kvalitetene hensynssonen skal sikre.

§ 16.4 Bevaring kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer av høy verdi. Landskapet skal ivaretas slik det er i dag. Vegetasjon som gamle, markante trær skal bevares.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

§ 16.5 Midlertidig båndlegging etter pbl., H710

Området er midlertidig båndlagt i påvente av reguleringsvedtak for ny fv. 167, Røykenveien.



TQM KvalitetsPartner AS
Postboks 4007

3005 DRAMMEN

Deres ref.:

Vår ref.:

SINGUN
S15/6742-13

Arkivnr:

GNR 43/605
L48502/16

Dato:

11.11.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 15/6742

43/605 Søndre Nærnes - Ett-trinns søknad med ansvarlig foretak - Bolig - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest for bolig med garasje mottatt 27.10.2016 og komplettert senest 10.11.2016.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jfr. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Sindre Hyggen Gunnerud
Byggesaksbehandler

Marianne Estevenin
Leder for byggesak

Kopi til:

Familiehuset AS, Øvreskogen 18, 3430 SPIKKESTAD



Asker kommune

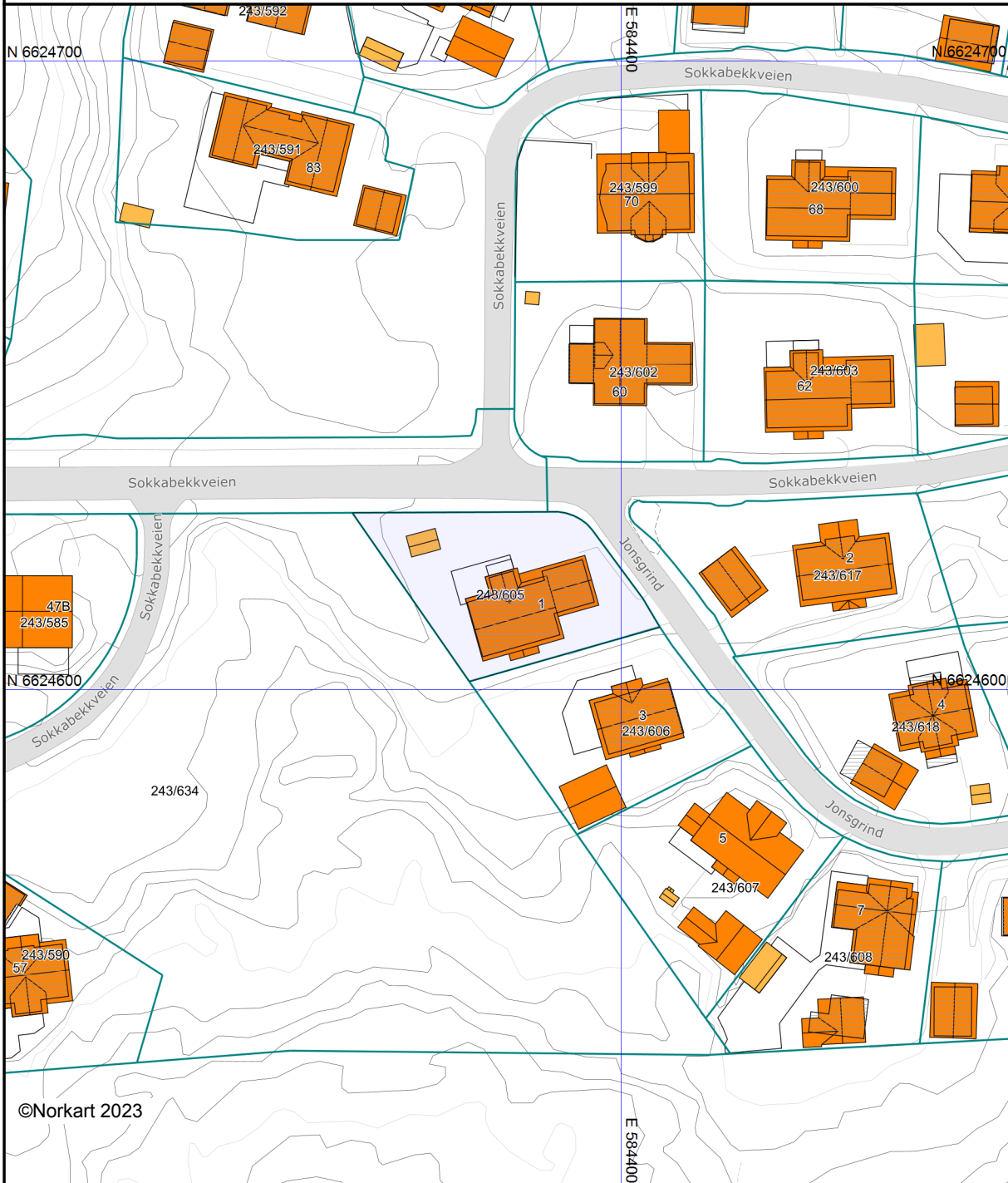
Grunnkart

Eiendom: 243/605
Adresse: Jonsgrind 1
Dato: 24.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsg. nøyaktig ≤ 10 cm | Eiendomsg. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsg. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsg. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsg. lite nøyaktig ≥ 500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsg. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsg. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2023

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



Asker kommune

Ledningskart

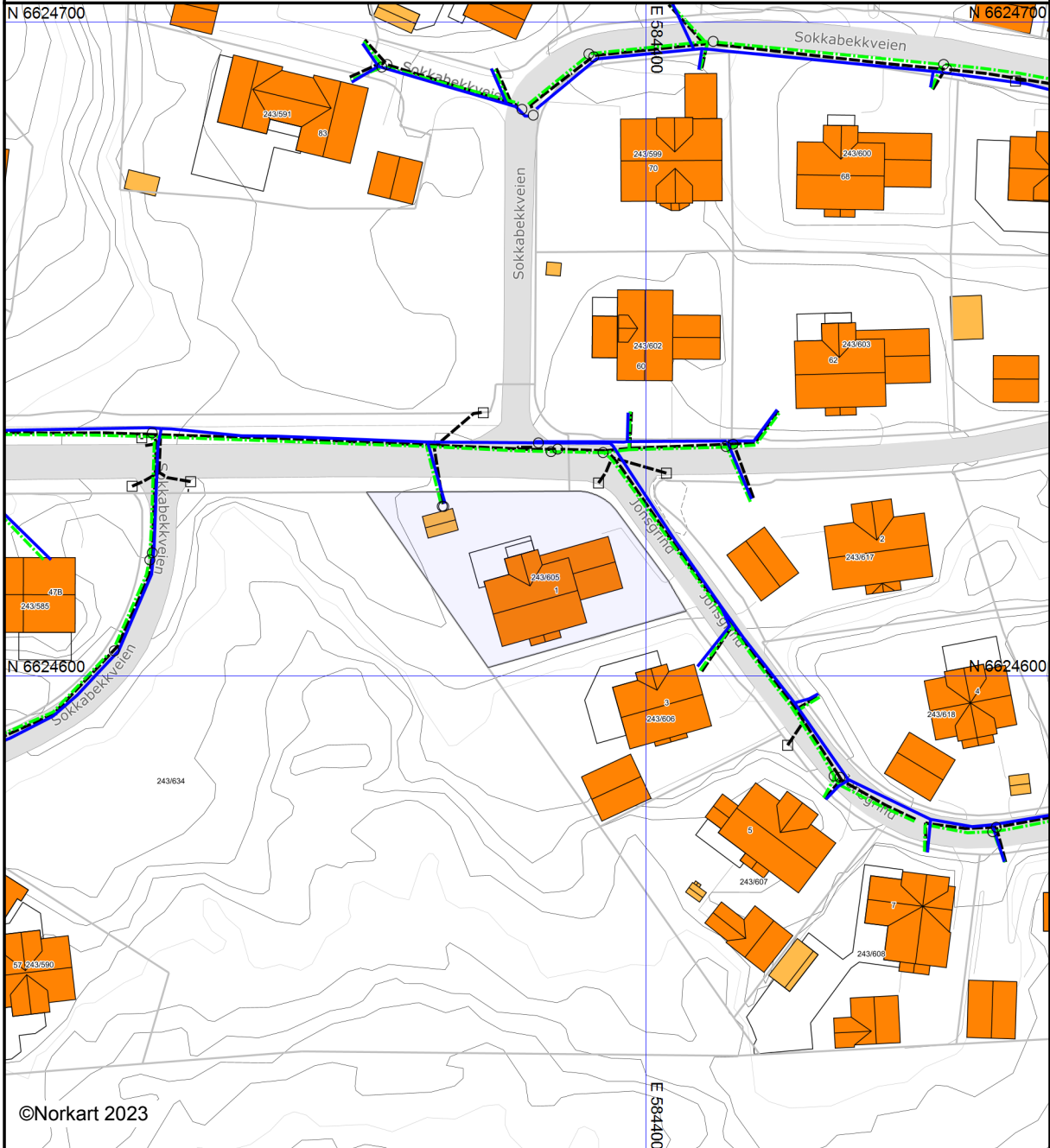
Eiendom: 243/605
Adresse: Jonsgrind 1
Dato: 24.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2023

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 243, Bruksnr 605	Kommune:	3025 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1711 Nærnes-søndre
Veiadresse:	Jonsgrind 1, gatenr 21420 3478 Nærnes	Valgkrets:	11 Slemmestad
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	1070503 Slemmestad og Nærnes
		Tettsted:	2151 Nærnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.12.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	822,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3025/243/605	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 22.10.2012 Matrikkelført: 13.12.2012	Avgiver Berørt Mottaker	3025/243/1 3025/243/606 3025/243/605	-822,2 0,0 822,1
Oppmålingsforretning	Forretning: 22.10.2012 Matrikkelført: 14.12.2012	Avgiver Berørt	3025/243/1 0627/43/576	-66 898,9 0,0
		Berørt	0627/43/615	0,0
		Berørt	3025/243/377	0,0
		Berørt	3025/243/379	0,0
		Berørt	3025/243/386	0,0
		Berørt	3025/243/387	0,0
		Berørt	3025/243/388	0,0
		Berørt	3025/243/389	0,0
		Berørt	3025/243/390	0,0
		Berørt	3025/243/391	0,0
		Berørt	3025/243/392	0,0
		Berørt	3025/243/394	0,0
		Berørt	3025/243/395	0,0
		Berørt	3025/243/396	0,0
		Berørt	3025/243/397	0,0
		Berørt	3025/243/398	0,0
		Berørt	3025/243/467	0,0
		Berørt	3025/243/515	0,0
		Berørt	3025/243/516	0,0
		Berørt	3025/243/520	0,0
		Berørt	3025/243/521	0,0
		Berørt	3025/243/574	0,0
		Berørt	3025/243/575	0,0
		Berørt	3025/243/577	0,0
		Berørt	3025/243/578	0,0
		Berørt	3025/243/579	0,0
		Berørt	3025/243/580	0,0
		Berørt	3025/243/581	0,0
		Berørt	3025/243/582	0,0
		Berørt	3025/243/583	0,0
		Berørt	3025/243/584	0,0
		Berørt	3025/243/585	0,0
		Berørt	3025/243/586	0,0
		Berørt	3025/243/587	0,0
		Berørt	3025/243/588	0,0
		Berørt	3025/243/589	0,0
		Berørt	3025/243/590	0,0
		Berørt	3025/243/591	0,0
		Berørt	3025/243/592	0,0
		Berørt	3025/243/593	0,0
		Berørt	3025/243/594	0,0
		Berørt	3025/243/595	0,0
		Berørt	3025/243/596	0,0
		Berørt	3025/243/597	0,0
		Berørt	3025/243/598	0,0
		Berørt	3025/243/599	0,0
		Berørt	3025/243/600	0,0
		Berørt	3025/243/601	0,0
		Berørt	3025/243/602	0,0
		Berørt	3025/243/603	0,0
		Berørt	3025/243/604	0,0
		Berørt	3025/243/605	0,0
		Berørt	3025/243/606	0,0
		Berørt	3025/243/607	0,0
		Berørt	3025/243/608	0,0
		Berørt	3025/243/609	0,0
		Berørt	3025/243/610	0,0

Berørt	3025/243/611	0,0
Berørt	3025/243/612	0,0
Berørt	3025/243/613	0,0
Berørt	3025/243/614	0,0
Berørt	3025/243/616	0,0
Berørt	3025/243/617	0,0
Berørt	3025/243/618	0,0
Berørt	3025/243/619	0,0
Berørt	3025/243/620	0,0
Berørt	3025/243/621	0,0
Berørt	3025/243/622	0,0
Berørt	3025/243/623	0,0
Berørt	3025/243/624	0,0
Berørt	3025/243/625	0,0
Berørt	3025/243/626	0,0
Berørt	3025/243/627	0,0
Berørt	3025/243/628	0,0
Berørt	3025/243/629	0,0
Berørt	3025/243/630	0,0
Berørt	3025/243/631	0,0
Berørt	3025/243/632	0,0
Berørt	3025/243/633	0,0
Berørt	3025/244/1	0,0
Mottaker	3025/243/634	66 899,2

Oppmålingsforretning

Forretning: 22.10.2012
Matrikkelført: 18.07.2013

Avgiver	3025/243/1	-12 988,5
Berørt	0627/43/576	0,0
Berørt	3025/243/34	0,0
Berørt	3025/243/315	0,0
Berørt	3025/243/316	0,0
Berørt	3025/243/317	0,0
Berørt	3025/243/320	0,0
Berørt	3025/243/324	0,0
Berørt	3025/243/325	0,0
Berørt	3025/243/331	0,0
Berørt	3025/243/337	0,0
Berørt	3025/243/339	0,0
Berørt	3025/243/377	0,0
Berørt	3025/243/438	0,0
Berørt	3025/243/574	0,0
Berørt	3025/243/577	0,0
Berørt	3025/243/578	0,0
Berørt	3025/243/579	0,0
Berørt	3025/243/580	0,0
Berørt	3025/243/581	0,0
Berørt	3025/243/582	0,0
Berørt	3025/243/585	0,0
Berørt	3025/243/586	0,0
Berørt	3025/243/602	0,0
Berørt	3025/243/605	0,0
Berørt	3025/243/634	0,0
Berørt	3025/292/1	0,0
Mottaker	3025/243/635	12 988,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jonsgrind 1	Bolig	230,0	Kjøkken	7	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	202,0	Rammetillatelse:	02.10.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	230,0	Igangset.till.:	02.10.2015
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	11.11.2016
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	230,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300522277			Antall etasjer:	2

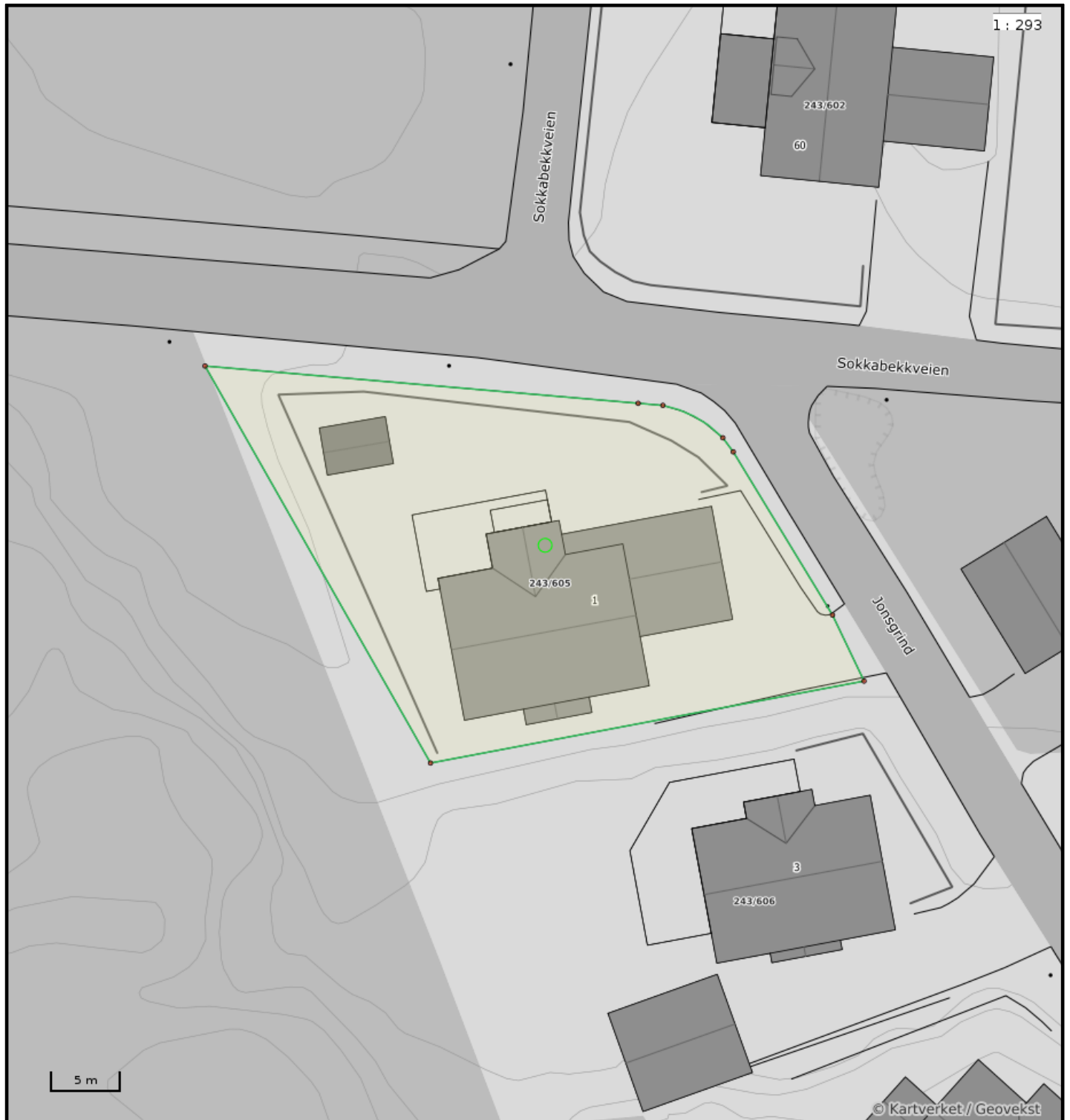
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		116,0		116,0				
H02			114,0		114,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

Hjelpelinjer

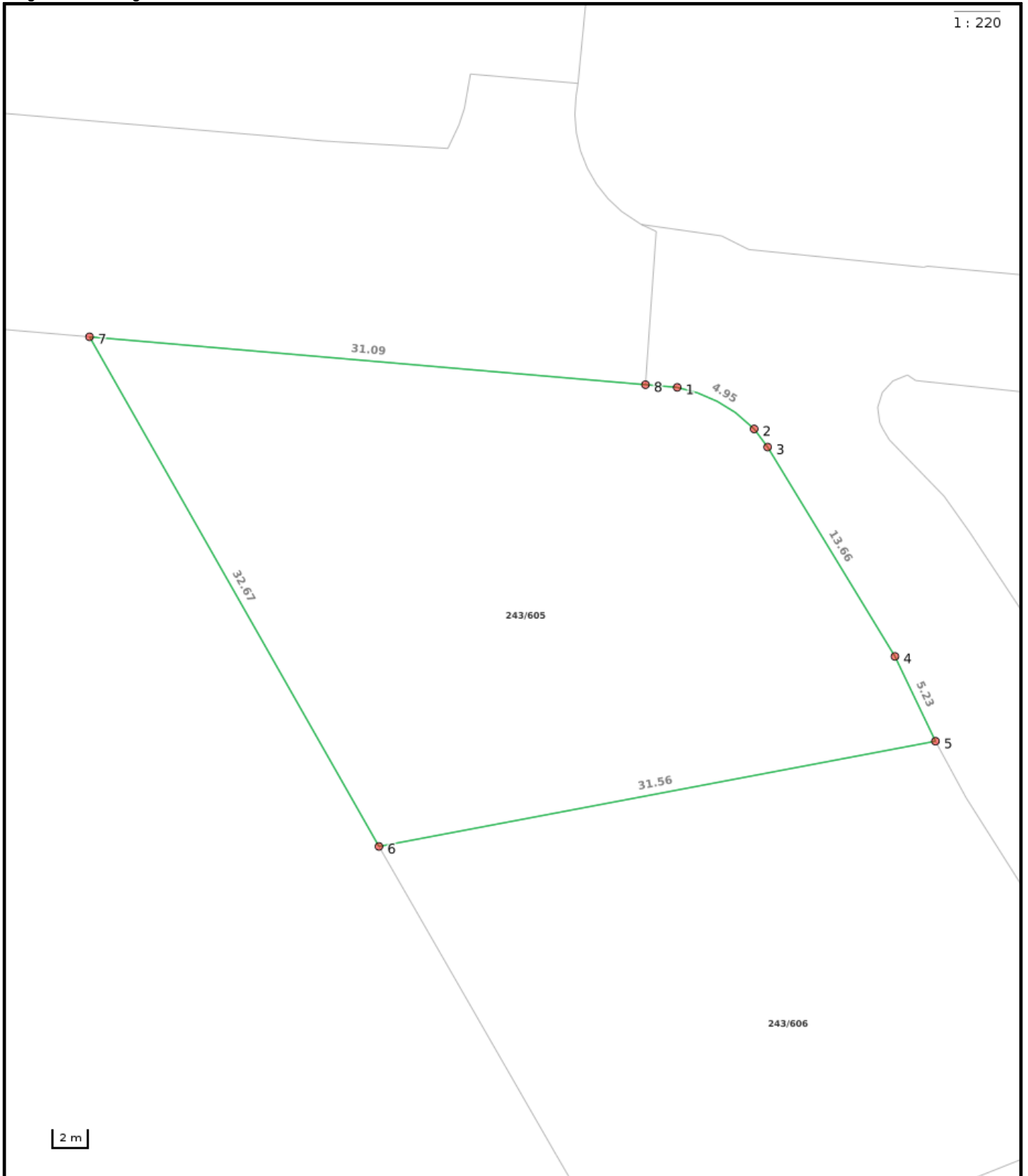
- | | |
|--|--------------------------|
| - - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 220



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

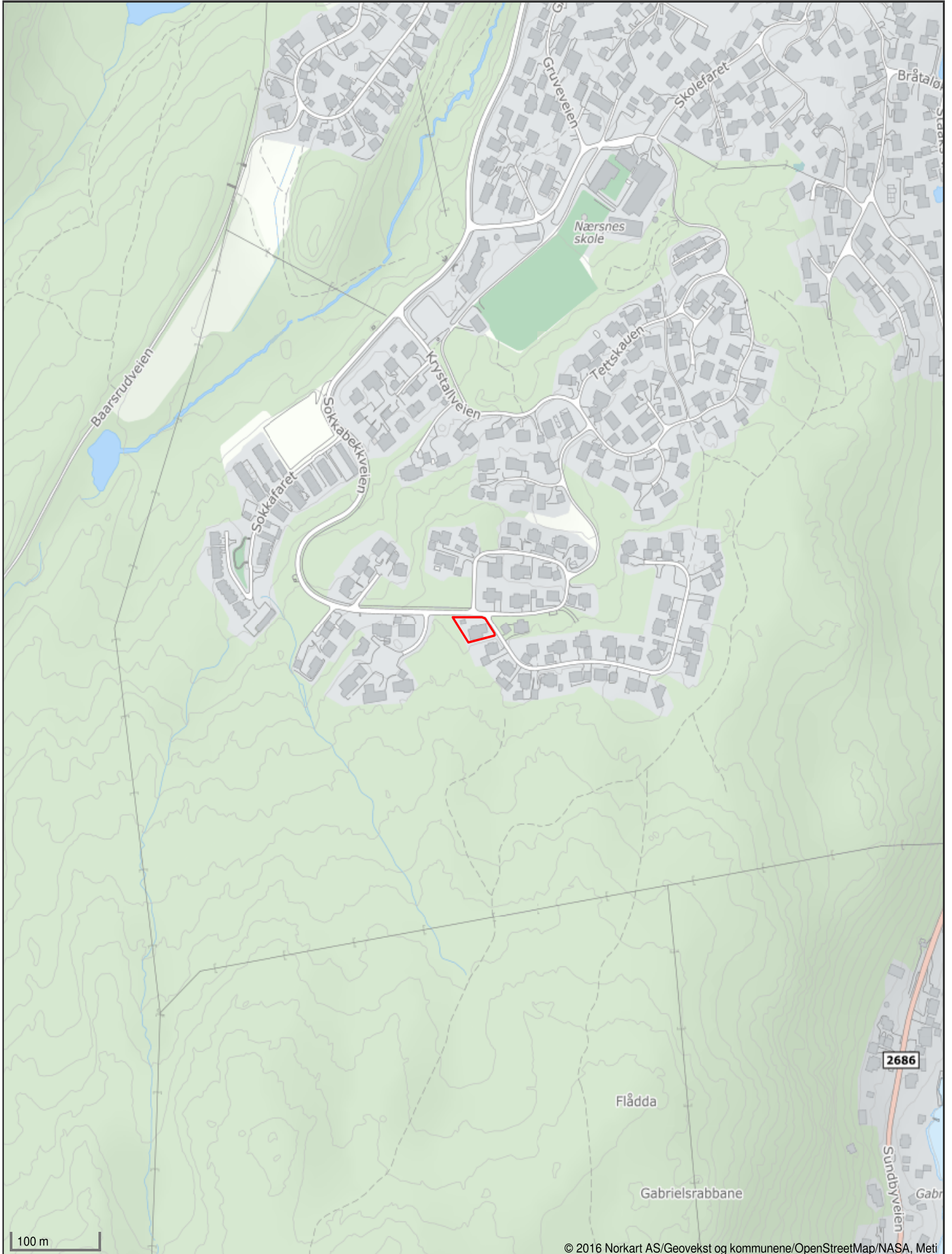
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 822,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 628,22	584 390,08	4,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 624 626,30	584 394,56	1,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 624 625,36	584 395,40	13,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 624 614,38	584 403,52	5,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-75,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 624 609,88	584 406,19	31,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 624 601,23	584 375,84	32,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 624 628,07	584 357,21	31,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 624 628,21	584 388,30	1,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[1] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Oversiktskart for eiendom 3025 - 243/605//



100 m



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3025	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	605	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jonsgrind 1, 3478 NÆRSNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720140311
Navn	Kommuneplan for Røyken 2015 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/11481/062720140311_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 822 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2020 - 2034
Status	Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0627191

Navn Nærsnes Syd 2

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.06.2010

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/7683/0627191_Bestemmelser.pdf

Delarealer

- Delareal** 822 m²
- Formål** Boligbebyggelse
- Feltnavn** B 7



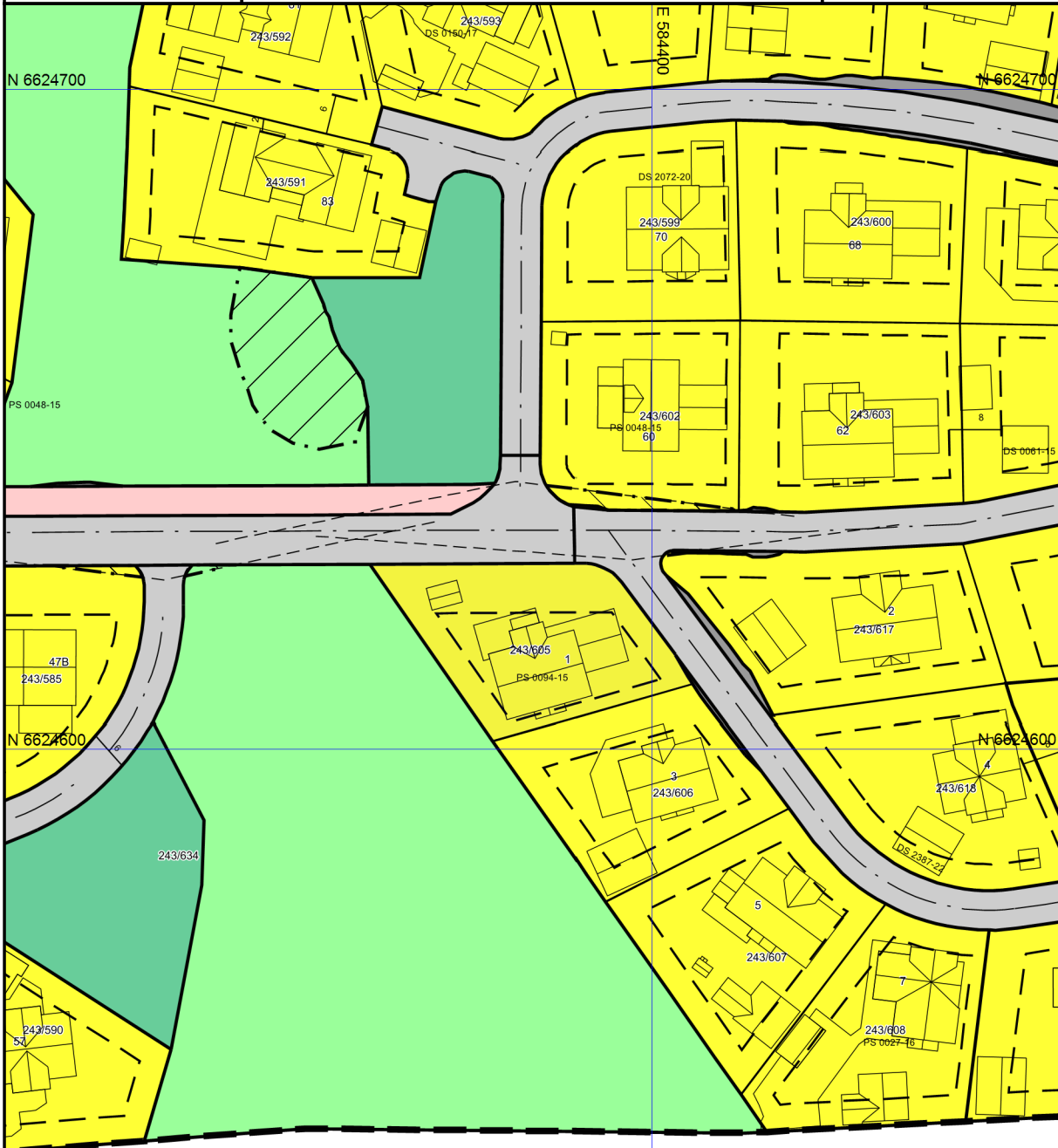
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/605
Adresse: Jonsgrind 1
Dato: 24.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

















©Norkart 2023

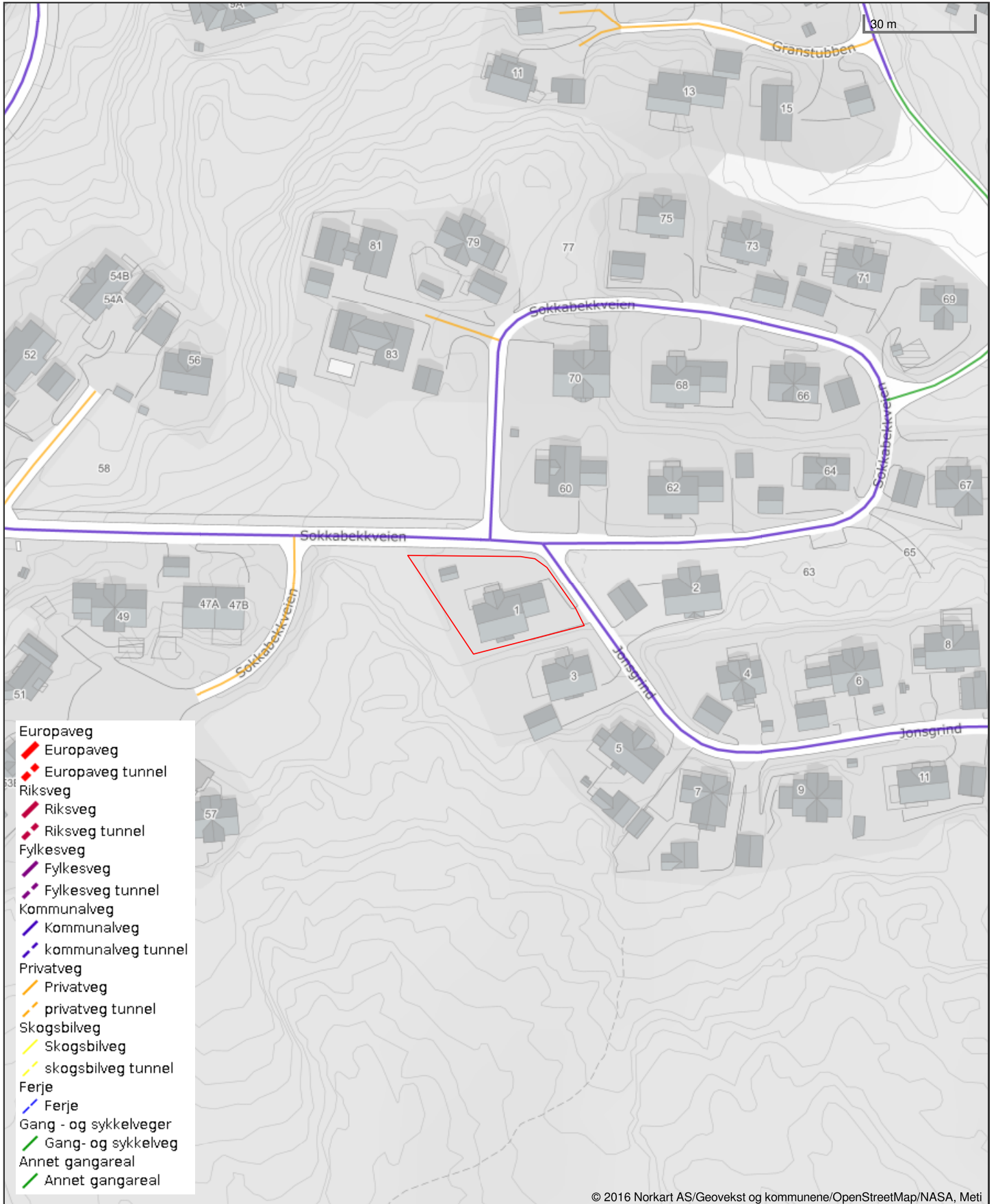
E 584400

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.

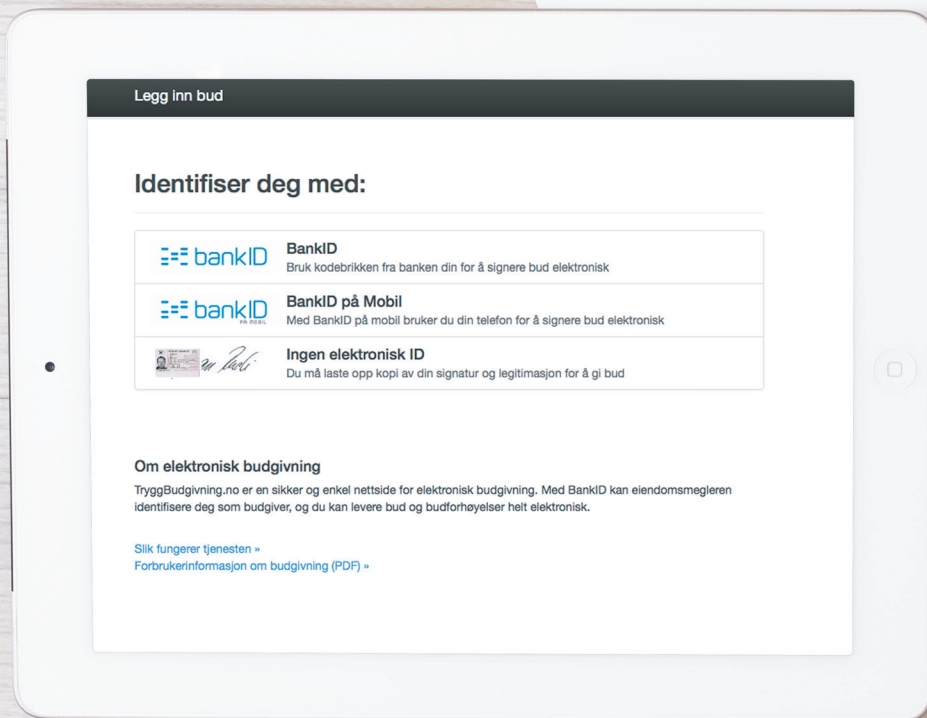
Tegnforklaring

<i>Bygge- og deleforbud</i>			Regulert kant kjørebane
	Bygge- og deleforbudsområde		Regulert støttemur
	Bygge- og deleforbudsbegrensning		Målelinje/Avstandslinje
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Avkjørsel
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Tomtenummer
	Kjøreveg		
	Kjøreveg		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Parkeringsplass		
	Parkeringsplass		
	Friområder		
	Friområde i sjø og vassdrag		
	Friluftsområde (på land)		
	Felles avkjørsel		
	Felles avkjørsel		
	Felles lekeareal for barn		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Regulerthøyde		
	Boligbebyggelse		
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
	Barnehage		
	Vannforsyningsanlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/forretning/kontor		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkeringsplasser		
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
	Friområde		
	Vegetasjonsskjerm		
	Friluftformål		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		

Vegstatuskart for eiendom 3025 - 243/605//



tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3244223/olkbiqmvav>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

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

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no