

Æ

Åstadryggen 9

1396 Billingstad · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Marketa Nigg

EIENDOMSMEGLER / FAGANSVARLIG

97 89 32 08

mn@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 18 |
| Informasjon & dokumenter | 116 |
| Kort om oss | 335 |

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

Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD

MATRIKSEL

Gnr. 35 Bnr. 60 Snr. 25 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 92 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 87 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39 kvm

AREAL

Primærrom: 87 kvm, Bruksareal: 92 kvm, BRA-i: 87 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 39 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2011

TOMT

Fellestomt 6960 kvm

PRISANTYDNING

5 690 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Owe Fagerlund Leret Takstdato: 18.07.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 22 192,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 142 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 690 000,-))

kr 143 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 833 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 842 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 091,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene unntatt feiing.

EIER

Maria Madelene Gingred Stefan Gustav Johansson

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Åstadryggen 9, presentert av eiendomsmeidler Marketa Niggved Eie eiendomsmeidler avdeling Sandvika.

Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning, og ligger i et attraktivt område på øvre Billingstad med gode sol- og utsiktsforhold. Den holder gjennomgående god standard og tilbyr moderne komfort som gjør hverdagen enklere og mer bekvem. Leiligheten har heis direkte fra garasjeanlegget opp til boligen, noe som gjør adkomsten både enkel og trappefri.

Som en endeleilighet gir denne boligen ekstra privatliv og ro. Den består av to romslige soverom, som begge har god plass til møblering og oppbevaring. Det store badet er både stilfullt og funksjonelt, og i tillegg er det et separat toalettrom.

Walk-in garderoben gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til å holde soverommene ryddige og organiserte. Kjøkkenet er et av leilighetens høydepunkter, utstyrt med en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsplass og skaper et naturlig samlingspunkt. Kjøkkenet er nylig oppgradert med nye fronter, ny benkeplate, ny servant og armatur, samt ny platetopp og komfyr. Dette gir ikke bare et moderne utseende, men også en funksjonell og effektiv arbeidsplass for matlaging.

Leiligheten har store vinduer som slipper inn mye naturlig lys, og stuen har utgang til en svært romslig terrasse på ca. 39 kvm. Denne terrassen gir rikelig med plass for utemøbler, grill og planter, og er et ideelt sted for avslapning og sosiale sammenkomster. Fra terrassen er det en port som gir direkte tilgang til sameiets fellesarealer, noe som gjør det enkelt å nyte de grønne omgivelsene.

Beliggenheten på øvre Billingstad gir enkel tilgang til både natur og byliv, med kort avstand til Sandvika og Asker sentrum, nærbutikk Joker, Holmen senteret, barnehager, skoler og kollektivtransport m.m. Åstadyggen er godt kjent for sitt gode naboskap og hyggelig bomiljø. Her bor du tilbaketrukket med marka i umiddelbar nærhet. Enkel tilgang på turmuligheter og marka gjør det enklere å holde seg i form i en ellers travel hverdag.

Denne leiligheten er perfekt for dem som ønsker en moderne, komfortabel og praktisk leilighet.

KORT OM BOLIGEN:

- Flott og lys 3- roms endeleilighet
- Praktfull og romslig
- Flott utsyn mot nærområde og område generelt
- Beliggende i rolige og naturskjønne omgivelser
- God planløsning
- Flott kjøkken oppgradert i 2024
- Bad og separat toalettrom
- Usjenert terrasse på hele 39 kvm
- Innvendig bod i leiligheten innredet med garderobereskap
- Praktisk bod rett ved leiligheten
- Felles smørebod i garasjen
- Parkeringsplass med lademulighet
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Heis i bygget ned til garasjen
- Rolig og barnevennlig område
- Flere fine lekeplasser
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten
- Kort avstand til tog/barnehage/skole
- Kun 7 min. biltur unna Sandvika sentrum
- Kort kjøretur unna Holmen senteret
- Under 10 min. ed bil til Asker sentrum
- Ryddig og svært veldrevende sameie

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje med adkomst via felles trappeoppgang eller heisadkomst består av:

Entré, bad, toalettrom, to soverom, innvendig bod, stue og kjøkken. Utgang fra stuen til stor sydvendt terrasse.

Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass (nr. 52) i garasje og en bod på samme etasje som leiligheten.

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et rolig, attraktivt og veletablert boligområde på Åstadyggen på øvre Billingstad. Dette område passer glimrende for deg som er glad i natur, men samtidig ønsker å bo i kort avstand til det meste.

Område er svært rolig og barnevennlig med flere lekeplasser i

umiddelbar nærhet. Det er trygg gangvei til skoler og barnehager, samt gangavstand til både Billingstad togstasjon og nærbutikk (søndagsåpent). Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområde sommer som vinter. Umiddelbar nærhet til bl.a. Vestmarka, Skaugumsåsen. Ønsker man å ta en spasertur i skyggen på de aller varmeste sommerdagene, passer "kjærlighetsstien" utmerket godt.

Beliggenheten er ideell med kort avstand til både Asker og Sandvika sentrum, samt gode offentlige transportforbindelser. Boligen nyter godt av sin midtposisjon mellom sjøen og skogen, og for de som liker friluftsliv, er Vestmarkssetra bare en kort kjøretur unna med sine kilometer med skiløyper om vinteren og flotte turstier om sommeren. Holmenskjæret og Hvalstrand er også bare en kort kjøretur unna.

Billingstad togstasjon er innen gangavstand, og tilbyr hyppige avganger til Sandvika/Oslo og Asker/Drammen. Reisetiden til Nationaltheateret fra Billingstad er omtrent 22 minutter, mens det tar kun 9 minutter til Asker.

Lokalområdet har gode servicetilbud, med en egen nærbutikk, Joker, som har åpent fra kl. 8 til 23 syv dager i uken, samt Holmen Senter i nærheten med matbutikk, postkontor, blomsterbutikk, vinmonopol og andre forretninger. Sandvika Storsenter, et av Norges største handlesentre, ligger også i nærheten og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og kafeer.

Både Asker og Sandvika har et mangfoldig kulturliv med kulturhus, kino, bibliotek, konserter og et utvalg av koselige kafeer, restauranter og spesialforretninger. Det er også kort avstand til IKEA, SATS, samt kort avstand til Slependen senteret som ble oppgradert og oppusset. Her finner du blant annet Espresso House, Barnas hus, leketøysbutikk, klesbutikk, Coop Mega, SABI Sushi, Clas Ohlson m.m.

Billingstad har et aktivt idrettsmiljø med Billingstad Idrettsforening (BIF), og idrettsbanen Lyn er et populært sosialt samlingspunkt, spesielt om sommeren med sine flotte fotballbaner, og om vinteren med skøytebane og akebakke. På vinterstid begynner skiløyper fra Kjærlighetsstien, disse tar deg opp til Vestmarka. Flotte utflukt-/ utsiktspunkter er Skaugumsåsen

BEBYGGELSE

Område består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus.

TOMT

Fellestomt, 6960 kvm

Tomten er opparbeidet med felles grøntareal og asfaltert adkomst/parkeringsareal.

ADKOMST

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

Det vil bli skiltet med Eie-skilte ved fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Billingstad barneskole

Torstad ungdomsskole

Det er flere barnehager i område- Billingstad barnehage og

Læringsverksted barnehage ved togstasjon

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligblokk over 5.etasjer, samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong.

Takkonstruksjon utvendig tekket

med papp/membran (ikke besiktiget). Utvendige fasader

forblendet med trekledning. Leiligheten har entrédør I

brannklasse B30 og lydklasse 40dB.

Terrassedør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Oppvarming med elektrisitet.

Dører og vinduer: Leiligheten har entrédør I brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Terrassedør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

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

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med gode opphengsmuligheter for yttertøy i stor skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Det er også skoskap løsning langs den andre veggen.

Stue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Stuen kan enkelt innredes i flere soner. Den praktiske planløsninger gir god plass til sofa, spisestuedel, tv-benk m.m. Det er utsyn mot grøntarealer fra stuevinduer. Fra stuen har du videre utgang til en flott terrasse på ca. 39 kvm. Terrassen er delvis overbygget, samt inngjerdet. Her er det god plass for utemøblement, plantekasser m.m. Fra terrassen er det utgang til sameiets område.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning er holdt i hvit utførelse med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Videre er det innfelt stekeovn, og oppvaskmaskin.

Kjøleskap og fryser medfølger. Induksjonstopp og ventilator med belysning. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast.

Kjøkkenet er fornyet med nye fronter, ny benkeplate, nytt servant med blandebatteri, underlimt vask, samt nytt komfyr og platetopp. Svært praktisk kjøkkenøy byr på rikelig med oppbevaringsplass og kan også være et flott serveringssted ved middagsbesøk.

Bad/ separat toalett:

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur og innfellbare dører I glass. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegg- og himlingsflater. Servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

Soverom:

Leiligheten har totalt 2 soverom. Rommene er av god størrelse og kan innredes behov etter behov. Bodrom innredet med skap sørger for god oversikt over garderoben din.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 90%

TG2: 8%

TG3: 0%

TGIU: 2%

TG2 er gitt til følgende kontrollerte elementer:

Våtrom - se side 8 i tilstandsrapporten

Overflater vegger

Toalettrom (Ikke våtrom) - se side 8 i tilstandsrapporten

Overflater gulv

Øvrige rom - se side 9 i tilstandsrapporten

Overflater gulv

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Det foreligger ferdigattest på boligblokk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene unntatt feiing.

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

EIENDOMSSKATT

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 091,- pr.mnd.

Garasje, varmtvann, kabel-tv/ basic pakke med Internett, trappevask, a-konto gass, byggeforsikring, kommunale avgifter (utenom feiing) m.m. "

Felleskostnadene fordeles slikt:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.091,- pr. md.

Herav:

Garasje 100,-

Akonto varmtvann 305,-

Akonto gass 50,-

Felleskostnader 3.291,-

TV/Bredbånd 345,-

Strømutgifter for lading av elbil er satt opp på leilighetens strømregning.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert på sameiet pr.d.d.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Polisenummer: 5887698

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 371 537,- Som sekundærbolig Kr. 5 211 842,-

SAMEIE

Sameie: Eierseksjonssameiet Åstadyggen, Orgnr: 997558294

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

DYREHOLD

Husdyr tillates når eieren har kontroll over dyret og dette ikke er til sjenanse for naboer eller forsøpling av uteområder.

ANNET

- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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

- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

Tinglyste servitutter

Andel i realsameie

2011/526368-1/200 ENDRING AV REALSAMEIE TINGLYST

05.07.2011

DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:

KNR:3203 GNR:35 BNR:46 172/65351

2011/526368-2/200 ENDRING AV REALSAMEIE TINGLYST

05.07.2011

DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:

KNR:3203 GNR:35 BNR:47 43/5027

2006/433843-2/200 BRUKSRETT TINGLYST

13.09.2006

RETTIGHETSHAVER: Knr:3203 Gnr:35 Bnr:36

Gjelder fellesområde lek og natur.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 3203-35/60

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/526183-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

05.07.2011

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:1

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:2

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:3

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:4

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:5

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:6

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:7

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:8

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:9

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:10

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:11

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:12

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:13

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:14

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:15

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:16

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:17

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:18

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:19

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:20

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:21

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:22

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:23

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:24

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:25

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:26

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:27

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:28

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:29

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:30

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:31

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:32

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:33

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:34

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:35

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:36

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:38

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:39

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:40

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:41

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:42

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:43

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:44

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:45

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:46

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:47

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:48

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:49

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:50

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:45 Snr:51

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:1

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:2

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:3

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:4

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:5

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:6

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:7

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:8

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:9

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:10

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:11

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:12

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:13

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:14

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:15

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:16

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:17

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:18

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:19

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:20

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:21

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:22

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:23

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:24

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:25

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:26

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:27

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:28

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:29

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:30

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:31

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:32

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:33

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:34

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:35

:Knr:3203 Gnr:35 Bnr:53 Snr:36

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 3203-35/60

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/715908-1/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST
08.09.2011
RETTIGHETSHAVER:NORDR BOLIG AS
Org.nr: 994529676
OVERFØRT FRA: 3203-35/60
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/740354-1/200 SEKSJONERING TINGLYST
15.09.2011
SNR: 25
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 86/5027

2013/283127-1/200 RESEKSJONERING TINGLYST
10.04.2013
Endring av tegninger
Endringer av biloppstillingsplasser:
Tilleggsdel snr. 10 omgjøres til tilleggsdel snr. 31
Tilleggsdel snr. 11 omgjøres til tilleggsdel snr. 48
Tilleggsdel snr. 12 omgjøres til tilleggsdel snr. 48
Fellesareal omgjøres til tilleggsdel for snr. 11, 12 og 36
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer Delareal 6 958 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 671 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 7 054 m
BestemmelseOmrådenavn[8 Null vekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 2 321 m
KPHensynsonenavnH190_2 jernbane
KPSikring Andre sikringssoner
Delareal 96 m
ArealbrukBane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 022064P
Navn Åstad II
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.04.2000
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/269/64P_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 6 365 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn B5a, B5b
Delareal 688 m
Formål Felles avkjørsel
Felt navn KL.FA
Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 022064P1
Navn Beb.plan Åstad II, felt B1, B4 og B5
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.02.2004
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3025/64P1_bestemmelser.PDF

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 142 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 690 000,-))

kr 143 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 833 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 842 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 690 000,-) (Kr.45 520)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Innhenting av servitutter (5x240per stk) (Kr.1 200)

Direkteutlegg for selger. Tilstandsrapport Anticimex (Kr.10 500)

Look (Kr.2 875)

Foto (Kr.4 750)

Direkteutlegg for selger.Rådgiving styling (Kr.2 900)

Løft til toppen av finn.no- den 26.8.2024 (Kr.1 250)

Løft til toppen av finn.no- den 3.10.2024 (Kr.1 250)

Løft til toppen av finn.no- den 25.10.2024 (Kr.1 250)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.9 610)

Markedspakke 1 (Kr.19 625)

Oppgjør (Kr.5 500)

Overtagelse (Kr.2 500)

Totalt kr. (Kr.130 515)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgsoppgaver tilkommer selger.

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

utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0376

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i

forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være

grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 / Fagansvarlig Marketa Nigg

SAKSBEHANDLERE

Marketa Nigg

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Mob: 97 89 32 08 / E-post: mn@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?























































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

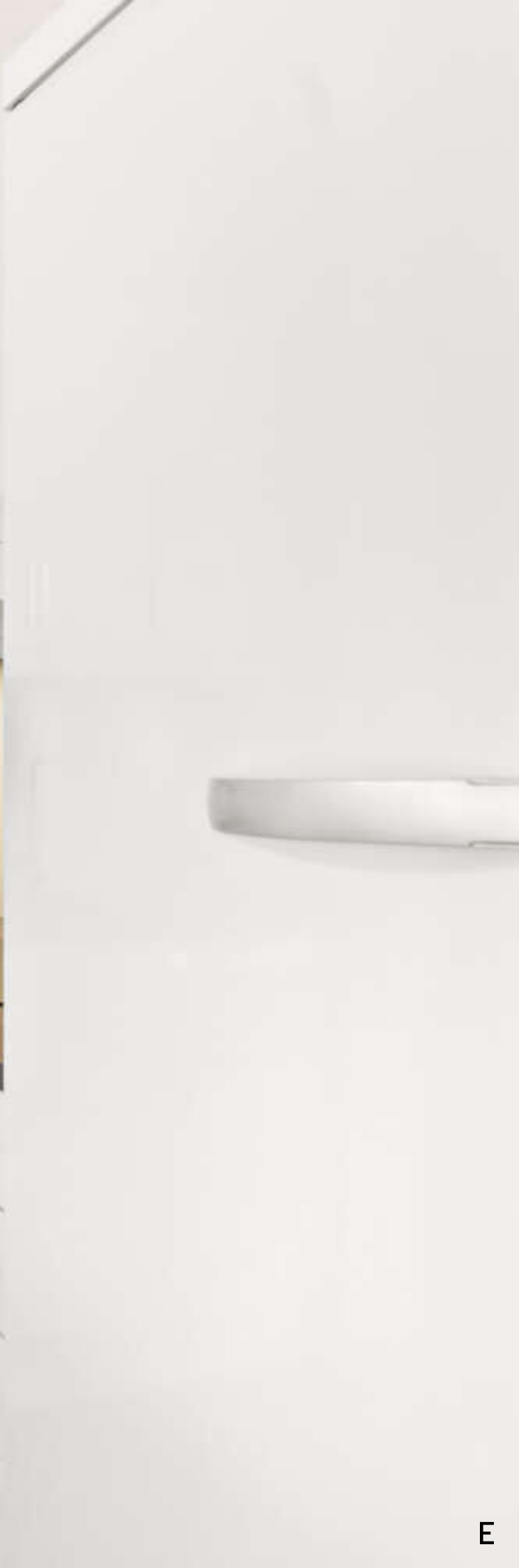
Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

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





















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



























































Billingsstad

85
220

Billingsstad

| |
|--|
| Information board with a map and text. |
|--|





Holmen
SENTER

10-20 (9-18)

50 BUTIKKER

ATRE-
ENTER















王

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

EIE eiendomsmegling













Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD

Leilighet. - 1.Etasje, leilighet.



Ordernr. 15059344

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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

A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray and white, creating a textured, crystalline effect.

**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

INFORMASJON & DOKUMENTER



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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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



EIENDOM NORGE



Eiendoms
advokatene
MNA

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 salgsoppgaven.

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. AVTREKKSUVIFTER 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. Veggglamper, 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.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Åstadryggen 9
1396 BILLINGSTAD
Gnr./Bnr.: 35/60
Seksjonsnr. : 25
Asker kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 92 m²

Totalt bruksareal (BRA): 92 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.07.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|--|
| Befaringsdato | 18.07.2024 |
| Referansenummer | 15059344 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 36-24-0376 |
| Hjemmelshaver/selger | Maria Madelene Gingred/Stefan Gustav Johansson |
| Bygningssakkyndig inspektør | Owe Fagerlund Leret |
| Tilstede på befaringen | Stefan Gustav Johansson. |
| Utvendige snødekte flater | Nei. |
| Utetemperatur | 17 °C |
| Rapportdato | 31.07.2024 10:31 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Åstadryggen 9 |
| Postnummer/sted | 1396 BILLINGSTAD |
| Kommune | 3203 - Asker |
| Gnr./Bnr.: | 35/60 |
| Seksjonsnr. | 25 |
| Tomt | Eiet tomt: 6960 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet. | 2011. | | |

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørerne Åstadryggen Eierseksjonsameie beliggende på Billingstad i Asker kommune.

Boligblokk over 5.etasjer, samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet med trekledning. Leiligheten har entrédør I brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Terrassedør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Oppvarming via elektrisitet.

Leilighet beliggende I byggets 1.etasje med adkomst via felles trappeoppgang eller heisadkomst. Leiligheten består av entré, bad, toalettrom, to soverom, innvendig bod, stue og kjøkken. Utgang fra stue til sydvendt terrasse.

Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass (nummer 52) og en bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



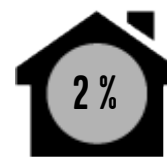
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--------------------------|--------|-------------------|------|--------------------------|
| Våtrom | | Overflater vegger | 8 | |
| Toalettrom (Ikke våtrom) | | Overflater gulv | 8 | |
| Øvrige rom | | Overflater gulv | 9 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|---|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet. | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.Etasje, leilighet. | 87 | | | 87 | 39 |
| | Entré, bad, toalettrom, to soverom, innvendig bod, stue og kjøkken. | | | | Terrasse. |
| 1.Etasje, bod. | | 5 | | 5 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | 87 | 5 | | 92 | 39 |
| Total bruksareal: 92 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nummer 52) i felles parkeringsanlegg.

Leiligheten disponerer en bod i første etasje oppmålt til 5 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder terrasse oppmålt til 39 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 82 m² P-ROM og 5 m² S-ROM.

Rapport


Våtrom

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur og innfellbare dører i glass. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

| | | |
|--|--------------------|---|
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 45 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|--|--------------------|---|

| | | | |
|--|------|-------------------|----------------------------|
|  | TG 2 | Overflater vegger | Sprekk i en flis over dør. |
|--|------|-------------------|----------------------------|

| | | | |
|--|------|-----------------------------------|---|
|  | TGIU | Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet dusjsonens plassering mot nabo og teknisk sjakt. |
|--|------|-----------------------------------|---|

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Fornyelse av enkelte fronter og kjøkkenøy i nyere tid. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Innfelt stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Induksjonstopp og ventilator med belysning. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

| | | |
|--|-------------|---|
|  | Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. |
|--|-------------|---|

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegg- og himlingsflater. Servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

| | | | |
|--|------|-----------------|--|
|  | TG 2 | Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|------|-----------------|--|

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettgulv. Malte vegg-og himlingsflater. Glatte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Overflater gulv | Parkettgulv bærer preg av brukslitasje på enkelte områder.

Etasjeskiller - 1.Etasje.

Etasjeskiller av betong.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling | Det ble ikke registrert større målbare skjevheter i leiligheten på de tilfeldige stedene det ble målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert på bad. Hovedstoppekran for vannrør og stakepunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Oppvarming via elektrisitet. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran - Stakeluke

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Bad og toalett: 2,22 meter.

Øvrige rom: Ca. 2,56 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer plassert på vegg ved gang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann

Leiligheten har røykvarsler monteret. Husbrannslange plassert på kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Terrassedør og vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydvendt terrasseplatting oppmålt til 39 m2. Rekkverk av treverk og glass.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting

 Platting | Terrasseplatting bærer preg av værslitasje. Overflatebehandling bør vurderes.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget Fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter Ikke relevant.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema Signert og mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi kjøperen til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Plantegning.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Sandvika Eiendomsmegling AS. | Oppdragsnr. | 36240376 | | |
| Adresse | Åstadryggen 9 | | | | |
| Postnr. | 1396 | Sted | BILLINGSTAD | | |
| 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? | 2016 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 8 | 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? | | Polise/avtalenr | | | |
| Selger 1 Fornavn | Maria | Etternavn | Madelene Gingred | | |
| Selger 2 Fornavn | Stefan | Etternavn | Gustav Johansson | | |

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 Liten sprekk i en flise over dør på badet. Bittelitt misfarging på en fuger i dusjen.

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:

Skiftet trelist rundt dør og la i litt mer i en fuger (kun kosmetiske endringer)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar Tidligere noe maur. Vanlig maurmiddel hjelper og styret er på saken. De har avtale med skadedyr selskap.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
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: Bygget trappetrinn ned fra terasse. Ca 2016.
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 Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar Det har varit kontroll på el-anlegget.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar Koplet på eget tre fase uttak ved garasje plass. Ladekabel kan inngå hvis ønskelig.
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 Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Naboer har også hatt noe maur.

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 tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

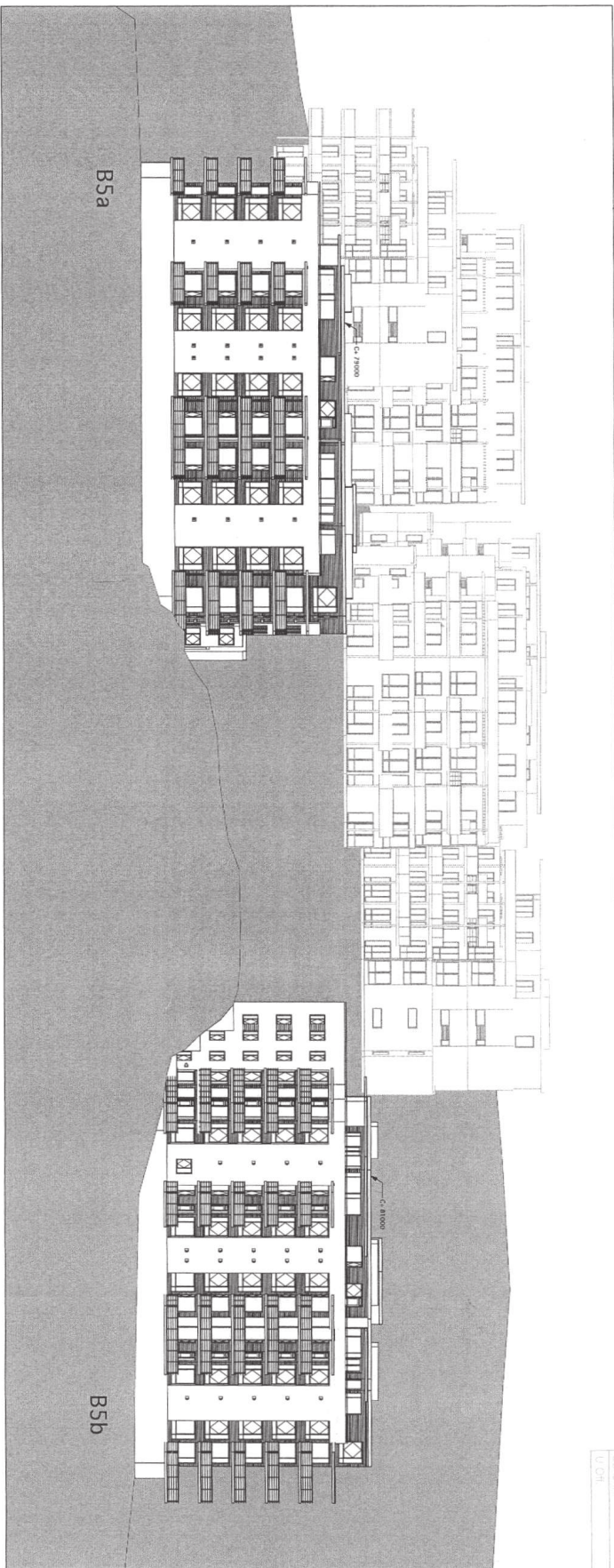
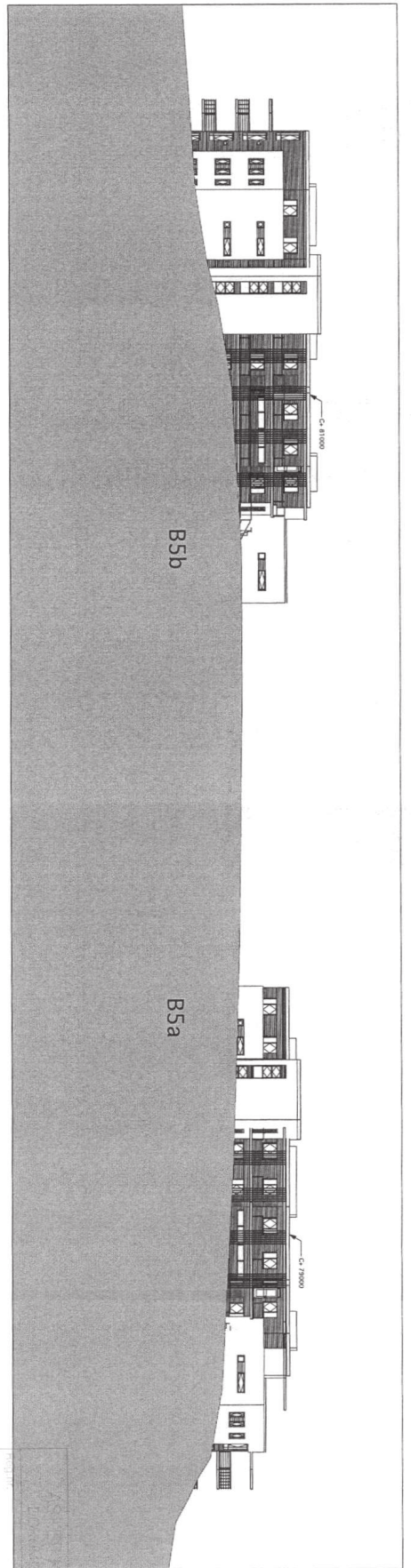
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

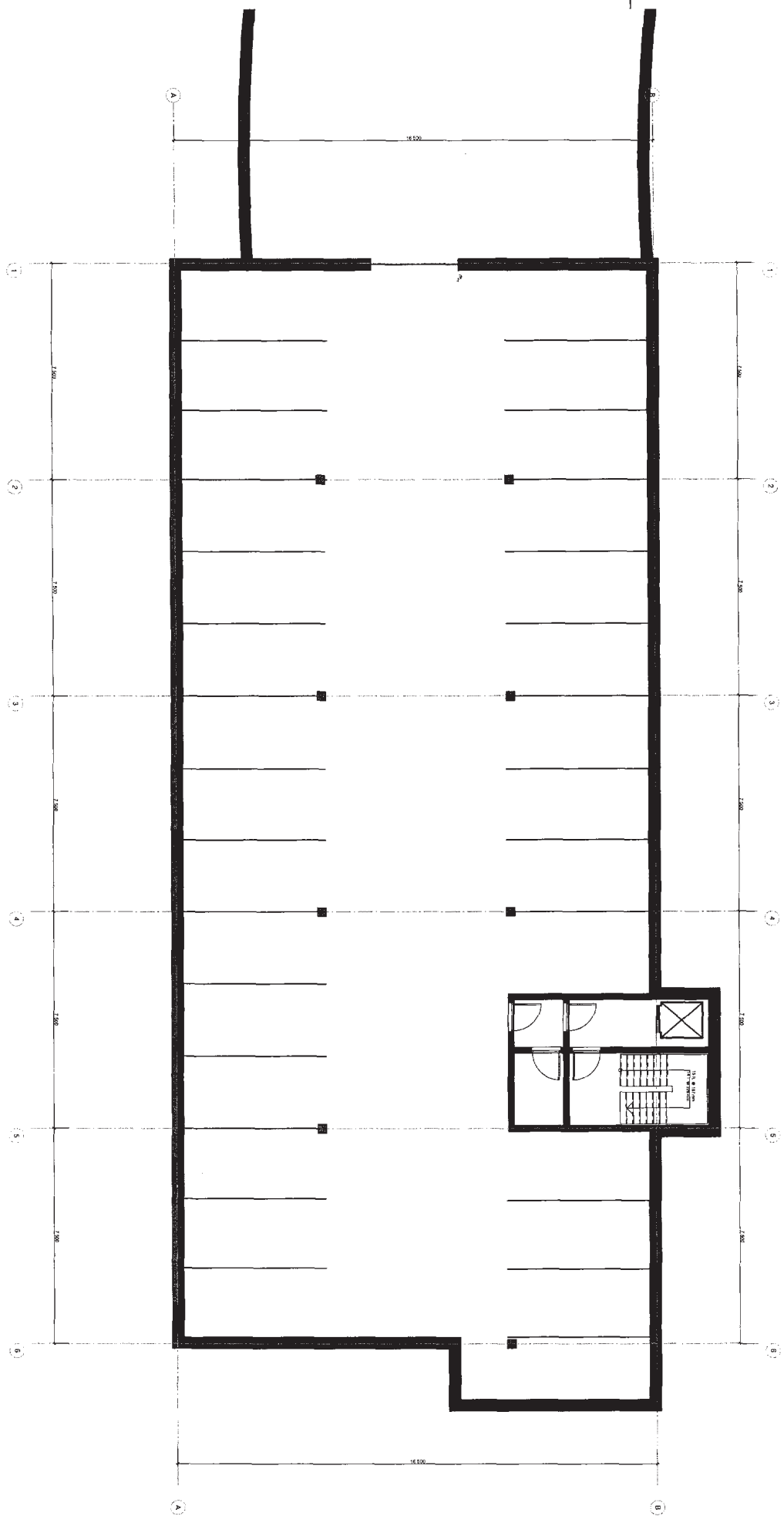
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.


Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



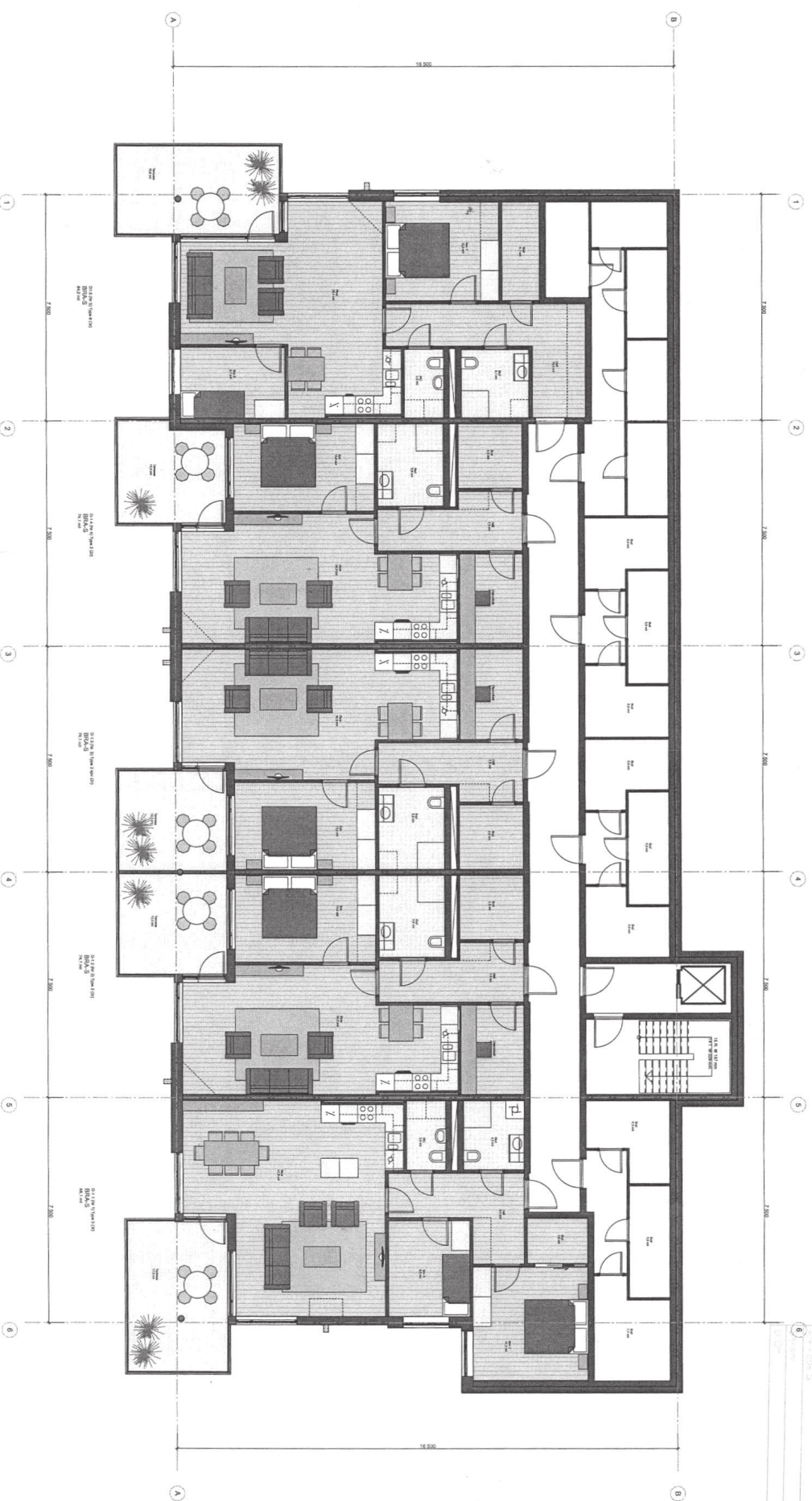
ASPEKT KOMMUNE
 LINDVANG
 BINSSENTER
 Sags nr. 07/07
 30 APR. 2007
 Arkitekt P
 A.V. LOON S
 UDB
 Sags nr.


| | | | | | | | |
|-----------------------|--|----------------------|--|----------|--|--------------|--|
| Arkitekt | | LØF ARKITEKTER A/S | | dato | | kontr. sign. | |
| Adresser ved B5a og b | | Fasadefør B5a og B5b | | 21.10.07 | | 1:200 | |
| Fysisk adresse | | Fasadefør B5a og B5b | | 21.10.07 | | 1:200 | |
| Kommunestyre | | Kommunestyre | | 21.10.07 | | 1:200 | |
| 21. Lovvedsmødet | | 21. Lovvedsmødet | | 21.10.07 | | 1:200 | |
| 1205 m ² | | 1205 m ² | | 21.10.07 | | 1:200 | |
| A-B5 8/D-301 | | A-B5 8/D-301 | | 21.10.07 | | 1:200 | |



| | | | | | | | | | |
|---|----------|---------------------------------|----|----------------------------|----|-------------------------------|----|----------------------|-----------|
| rev | | korrektioner | | datum | | kontor | | sign | |
|  LDF ARKITEKTER AS Wergelandsgaten 7, 0157 Oslo Tel: 22 98 97 00, www.ldf.no | | Tittel Parkeringsplan | | Prosjekt Astad Fell B&B | | Tegningsskisse Rammesåknad | | Rev. nr A-B5b-100 | |
| Dato: | 23.04.07 | Utarbejdet av: | HM | Revidert av: | SO | Drøgt av: | HM | Rev. nr: | A-B5b-100 |

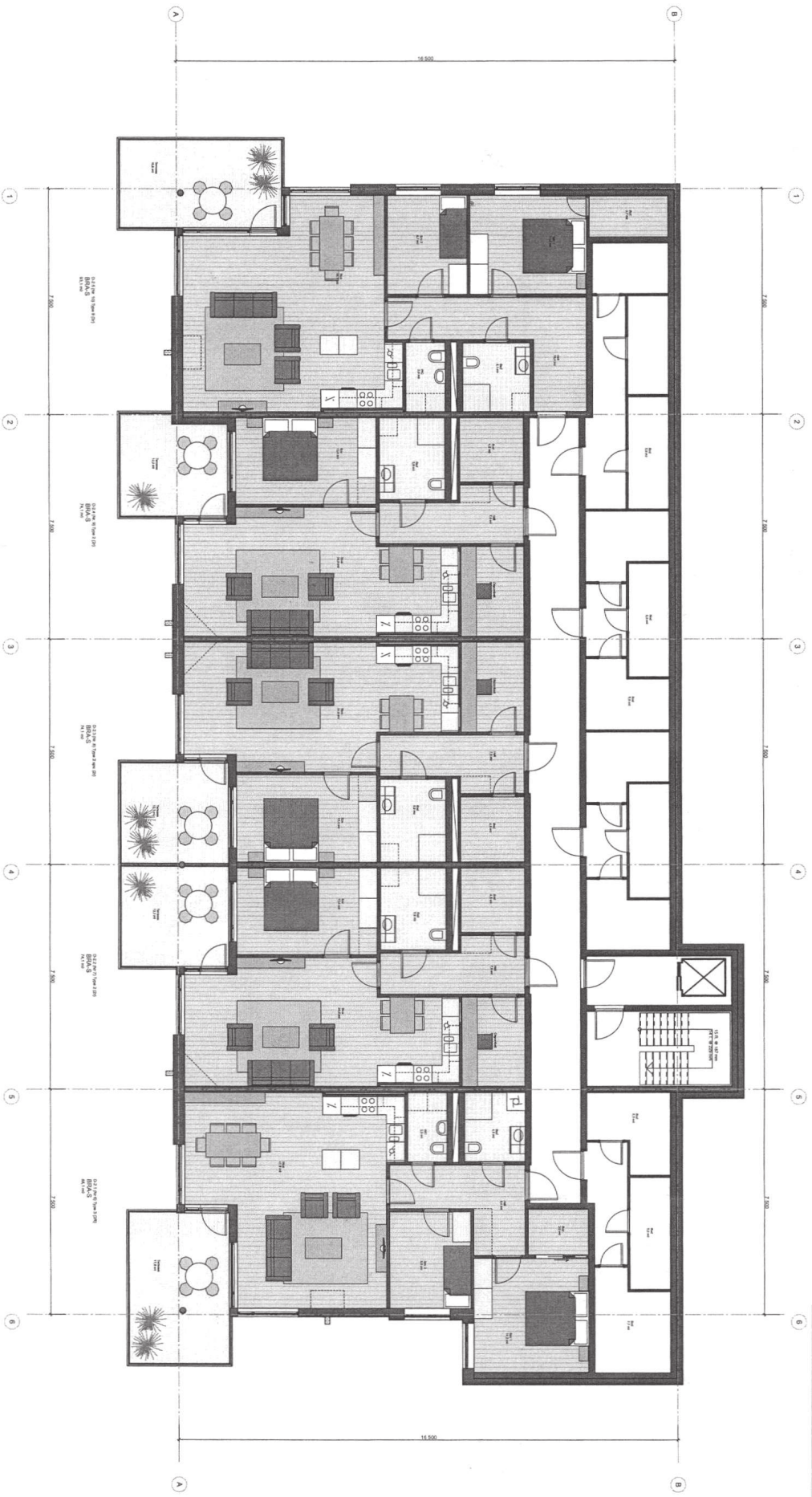
ASKER KOMMUNE
 DOKUMENTSENTER
 30 APR. 2007
 1:100
 1:100



| | | | | | | | |
|--|----------|--------|--------|----------------|----------------------|-----------|------|
| hov/ korreksjoner | | dato | | kontr | | sign | |
|  LOF ARKITEKTER AS Wergelandsgården 7, 0157 0510 Tlf: 22 98 37 70, www.lof.no | | | | | | | |
| Prosjekt | | Tittel | | Type/egenskap: | | | |
| Astad Fall B5b | | 1.et. | | Rammesøknad | | | |
| Dato | MÅK v/A2 | Tegnet | Kontf. | Ans. | DAK tilsvant | Tegnet | Rev. |
| 23.04.07 | 1:100 | HM | | SO | 217, BlokkD 1205.pjn | A-B5b-101 | |

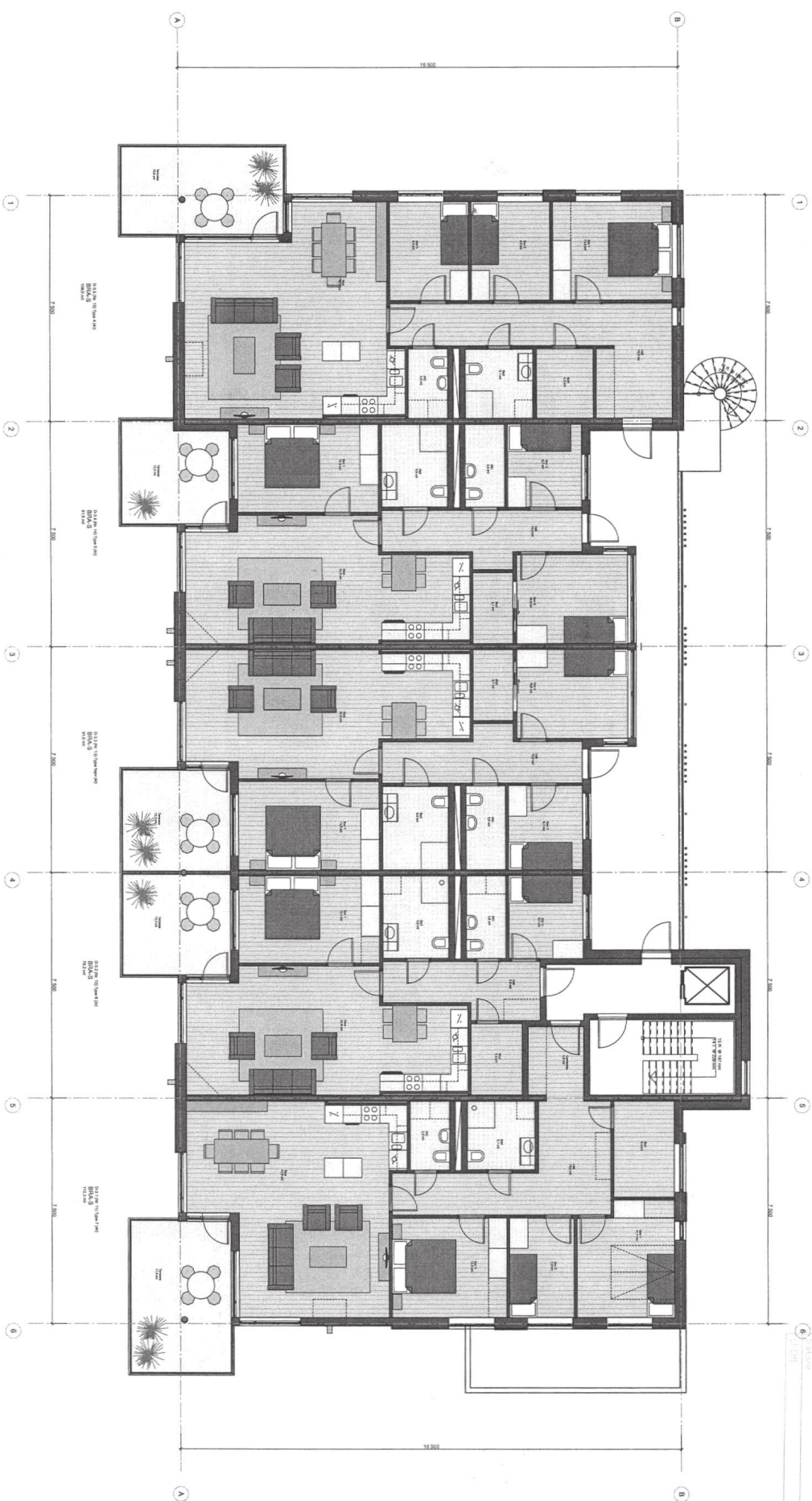
30 APR. 2007

Arkitekt P.
 J. H. FORS S
 Skisser
 LUP



| | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|-------------------|--|-------|--|-----------|--|------|--|
| rev korreksjoner | | Tittel | | dato | | kontr | | sign | |
| LOF ARKITEKTER AS | | 2.et. | | | | | | | |
| Viergata 2, 0167 OSLO | | Rammesekknaad | | | | | | | |
| Tel: 22 98 97 73, www.lof.no | | 211 Blokk_1205.rn | | | | | | | |
| Prosjekt | | Tegner | | Kont. | | Rev. | | | |
| Astad Fall Bsh | | TNI | | SO | | A-B5b-102 | | | |
| Date | | Målestokk | | Skala | | Rev. | | | |
| 23.04.07 | | 1:100 | | 50 | | A-B5b-102 | | | |

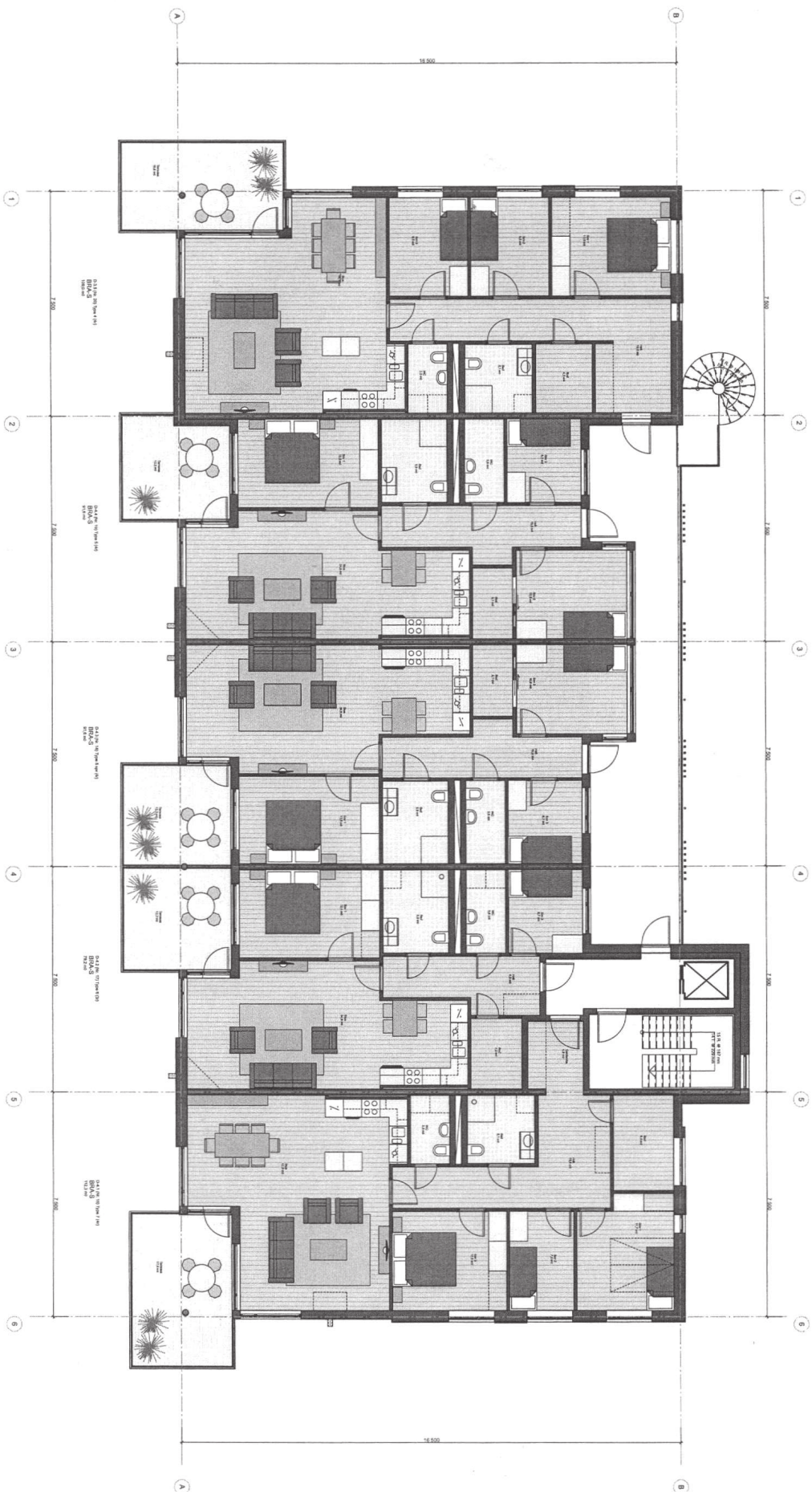
ASKER KOMMUNE
 ДОКУМЕНТСЕНТЕР
 Plan nr: Saksalen
 30 APR. 2007
 Arkitekt: Saksalen
 Arkitekt: Saksalen
 Arkitekt: Saksalen



| | | | | | | | |
|---|--------|--------|-------|--|-----------|------|--|
| fely korreksjonar | | dato | | kontnr | | sign | |
| <p>LOF ARKITEKTER AS Wergelandsvegen 7, 0167 OSLO Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no</p> | | | | | | | |
| Prosjekt: Asild Fall B59 Dato: 23.04.07 | | | | Tittel: 3.et. Opplysningskild: Rammeseknaad | | | |
| MAI/VAZ | Tegner | Kontnr | Arvnr | DOK.illustran | Tegnr./nr | | |
| 1:100 | HM | | SO | 211_BlokkD_1205_pjn | A-B5b-103 | Rev. | |

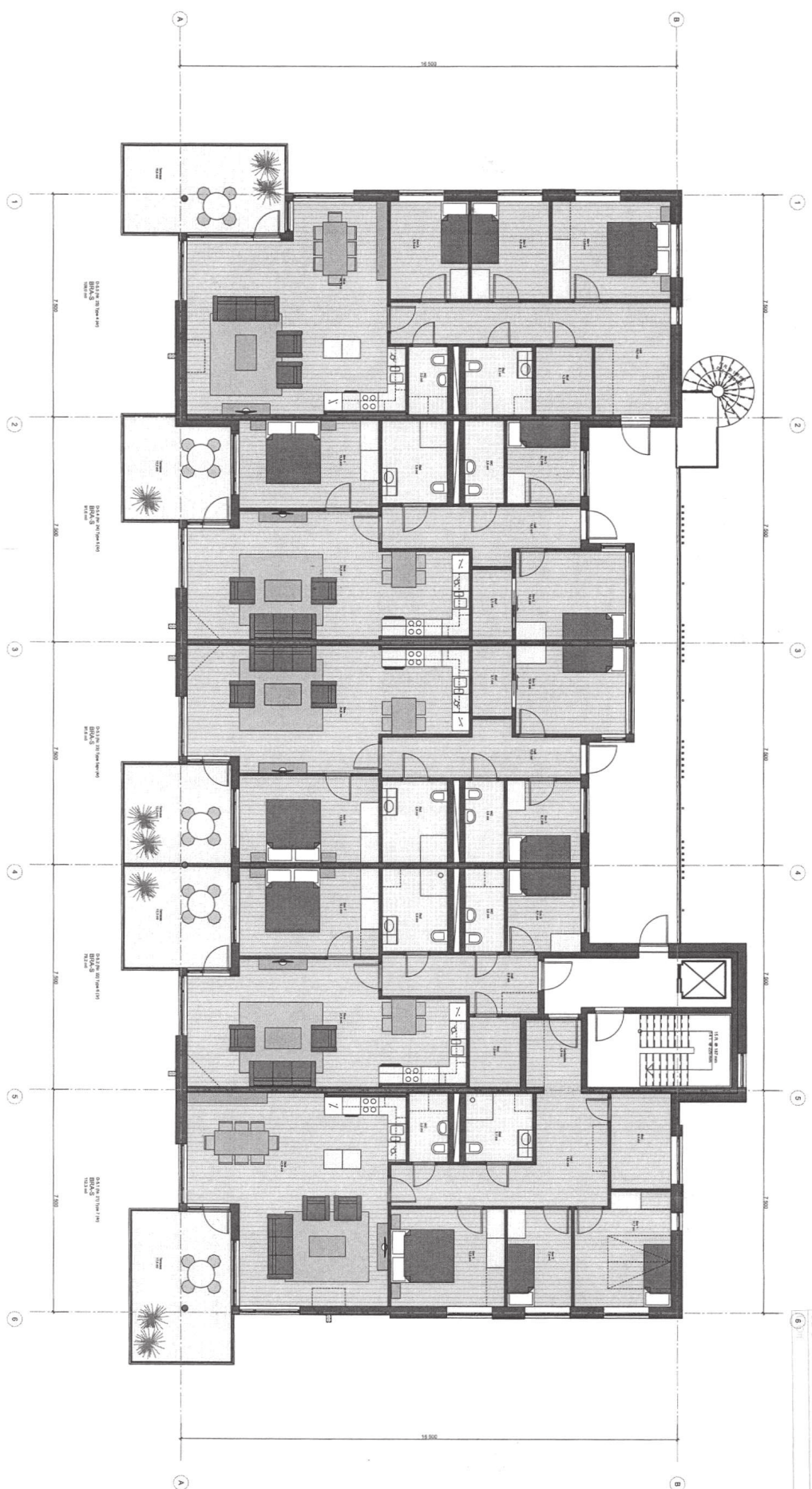
30 APR. 2007

Arkitekt P
 Arkitekt S
 Saksøsten
 L.O.P.



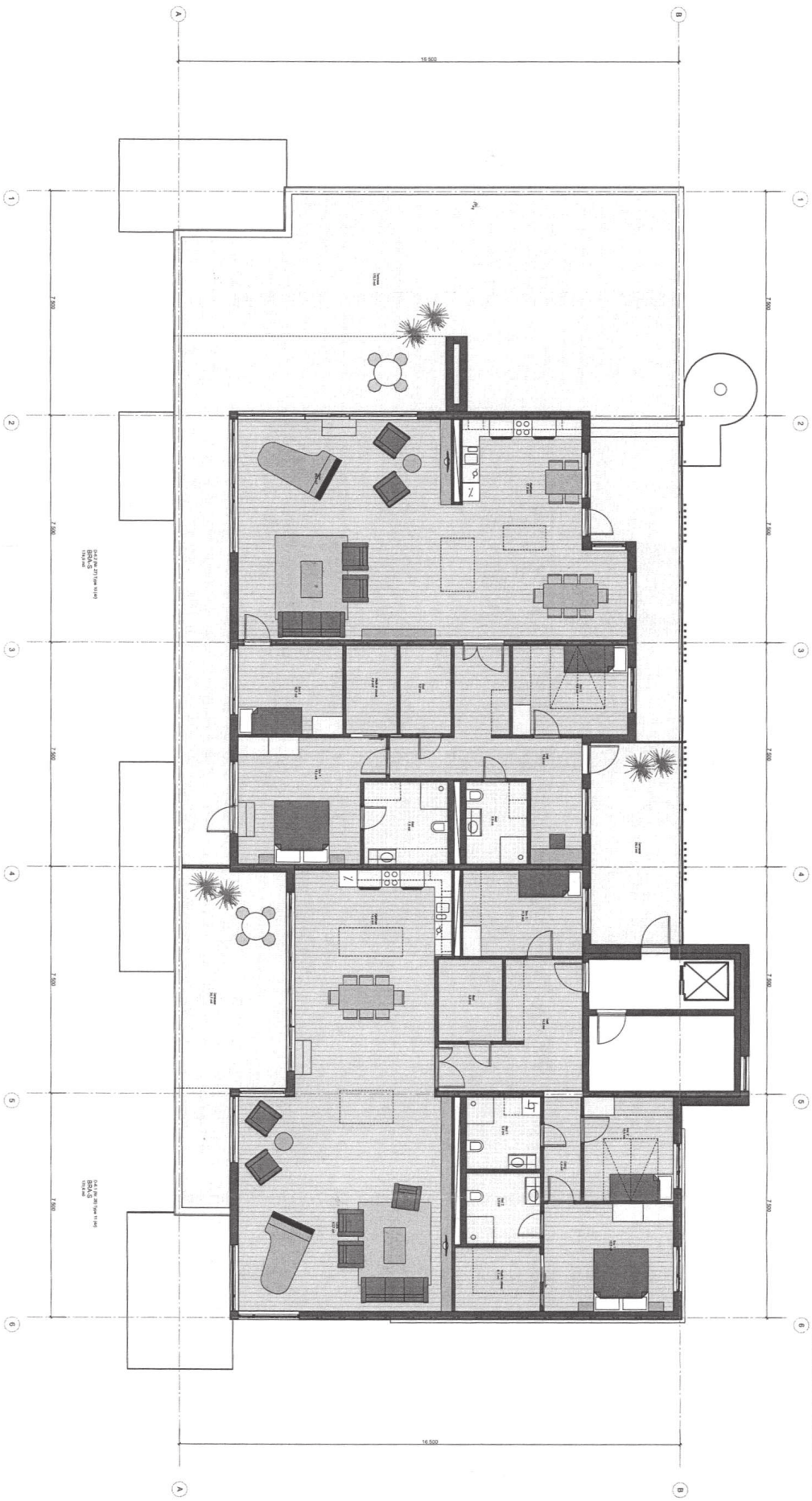
| | | | | | |
|--|--|------------------------------------|--|--------------------------|--|
| rev. korrektioner L.O.F. ARKITEKTER AS Wiggelsøstevensvej 7, 0167, 051.0 Tlf. 27 38 97 70, www.lof.no | | Titel 4.et. | | dato konfir. sign | |
| Projektnr. 23.04.07 | | Tegningens Navn RAMMESKIDNAD | | Tegningsnr. A-B5B-104 | |
| Dato 23.04.07 | | Tegnet HM | | Rev. A-B5B-104 | |
| Arkitekt Frits BSB | | Konfir. SO | | Rev. A-B5B-104 | |
| VAB v/2 1:100 | | DOK. nr. 211_Blokk_1205.0h | | Rev. A-B5B-104 | |

ASKEL KOMMUNE
 DOCUMENTSENTER
 30 APR. 2007
 Arkitekt P
 Arkitekt B
 Saksaker

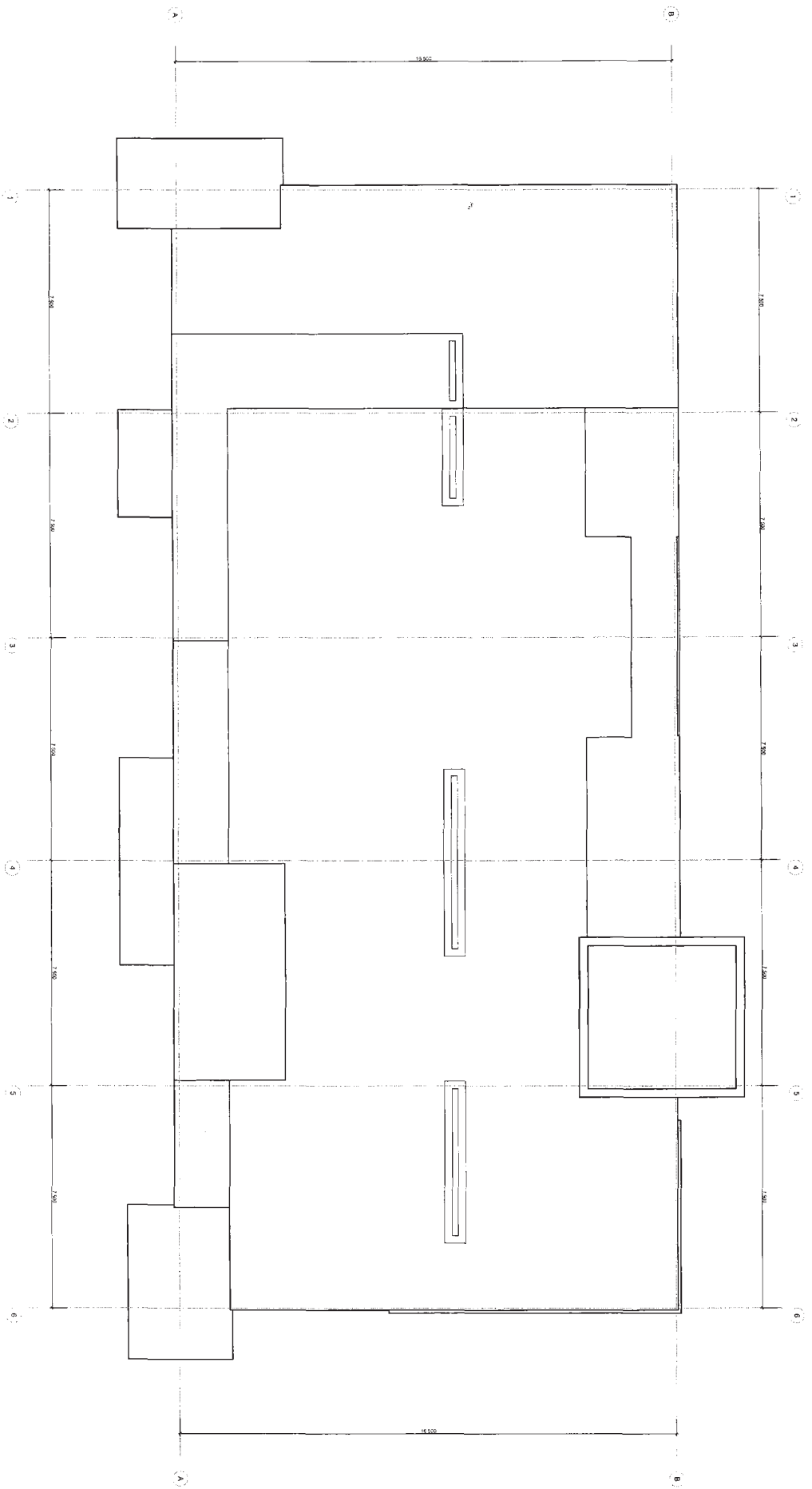


| | | | | | |
|--|---------|-------------|-------|--------------|-----------|
| rev/ korreksjoner | | dato | | kontr. sign. | |
| LOF ARKITEKTER AS Wergelandstreen 7, 0157 OSLO Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no | | | | | |
| Prosjekt | | Tittel | | | |
| Asist Fel B5b | | 5.et. | | | |
| Dato | | Tegnet | | Tegn. nr. | |
| 23.04.07 | MÅN VÅ2 | HM | Kont. | SO | A-B5b-105 |
| Rammeskrnad | | DOK lissuen | | Rev. | |
| 211, Blokk 1205, jn | | | | | |

| | |
|----------------|-------------|
| ASKEH KOMMUNE | |
| DOKUMENTSENTER | |
| Prosjekt nr | 1500-stuett |
| 30 APR. 2007 | |
| Arkitekt P | |
| Arkitekt S | |
| Sluttent | |
| U.Ø.H. | |

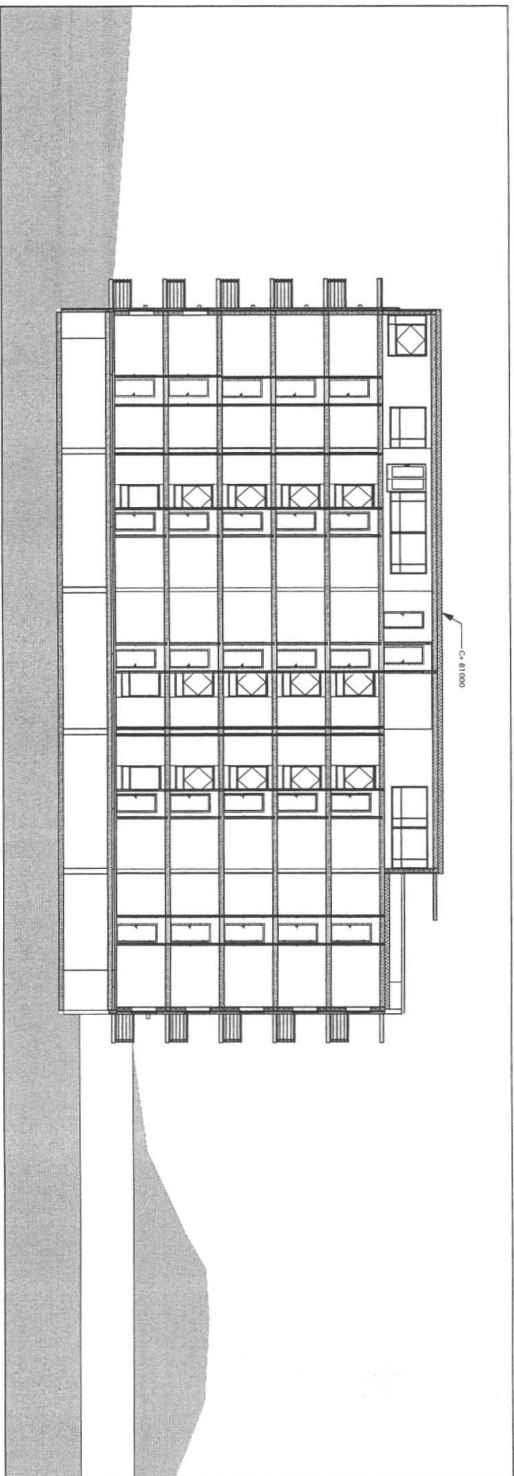
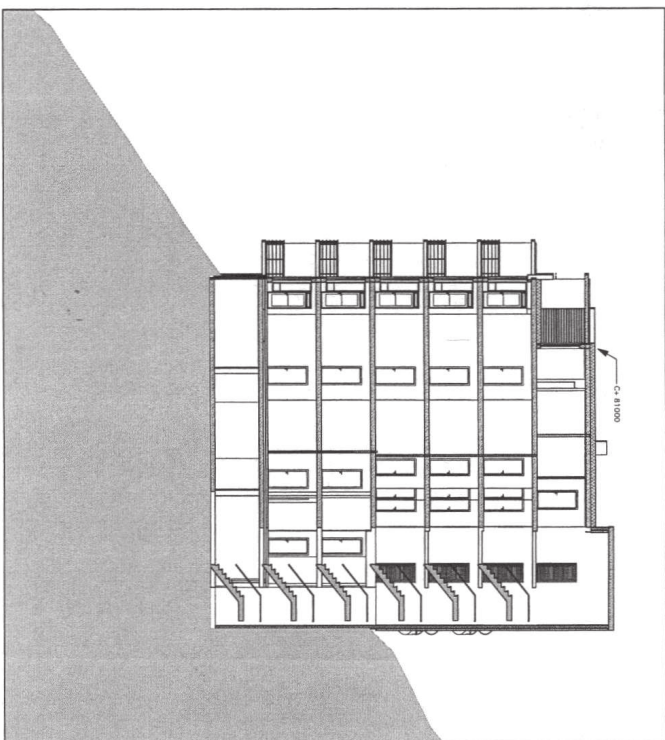


| | | | | |
|---|-----------------|--------------------|-------|------|
| rev | korreksjoner | dato | kontr | sign |
| LOF ARKITEKTER AS Wergelandsgveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 93 92 70, www.lof.no | | | | |
| Prosjekt | Askeid Fall B&B | Tittel | | |
| Dato | 23.03.07 13:00 | 6. et | | |
| Kvalif. 2 | HM | Tegningsstaten | | |
| Rev | SO | Rammesoknad | | |
| Rev | SO | 211 Bekkd 1205.pjn | | |
| Rev | SO | A-B5b-106 | | |



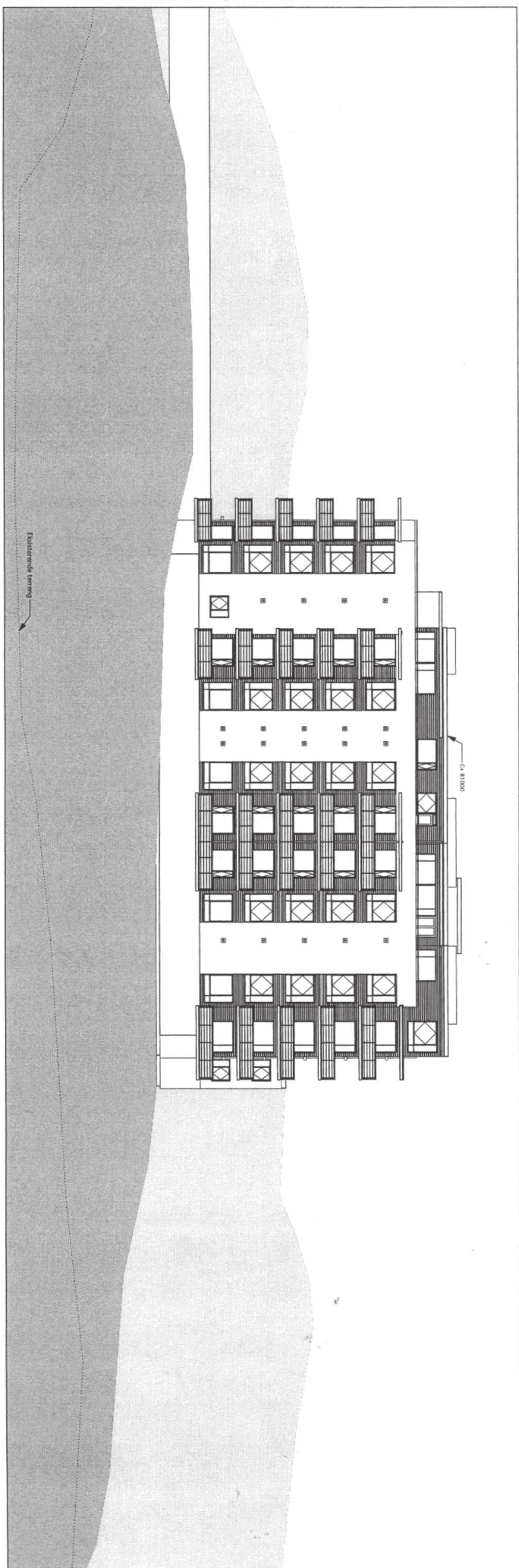
| | | | | | | | | | |
|--------------|------------|---|------|---------|---------------------|--------------|--|------|--|
| Rev | | Korrasjonier | | dato | | kont | | sign | |
| Prosjekt | | LOF ARKITEKTER AS | | Tittel | | Tegningstype | | | |
| Asið Fel 650 | | LOF ARKITEKTER AS Rangasáttun 2, 0107 OS 2 Tel: 77 20 77 20, www.lof.no | | Takplan | | RAMMESSKILD | | | |
| Dato | Måst. v. 2 | Tegnet | Kont | Arbej | DAK Skivan | Tegn. nr | | | |
| 23.04.07 | 1:100 | HM | SO | SO | ZIT 150x100 1205 PH | A-B5B-107 | | | |

| | |
|----------------|--------|
| ÅSKER KOMMUNE | |
| DOCUMENTSENTER | |
| Ryg nr | Saksnr |
| 3 0 APR. 2007 | |
| Ansatt nr | |
| Ansatt nr | |
| Saks nr | |
| U/O nr | |




| | | | | |
|--|--------------|----------------|------|------|
| rev | korreksjoner | dato | kont | sign |
| <p>LOF ARKITEKTERAS</p> <p>Wergelandveien 7, 0167 Oslo Tel: 22 98 97 70, www.lof.no</p> | | | | |
| Prosjekt | | Tittel | | |
| Astad felt B5 a og b | | Snitt b1 og b2 | | |
| Dato | 23.04.07 | Oppr | Kont | Ans |
| Mål | 1:200 | FM | SO | SO |
| Type | | Type | | |
| Rammeskrad | | Rammeskrad | | |
| 211 - hovedmodell, 1205.pjn | | Rammeskrad | | |
| A-BSD-201 | | Rammeskrad | | |

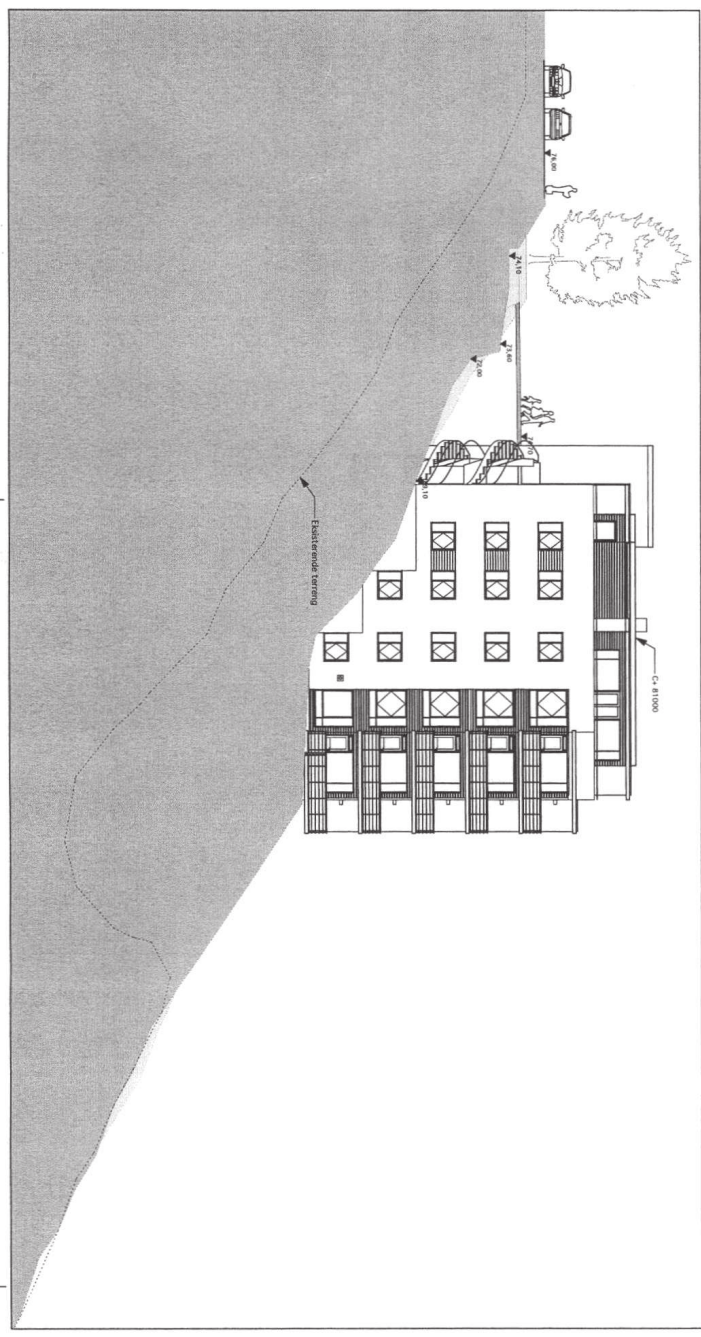
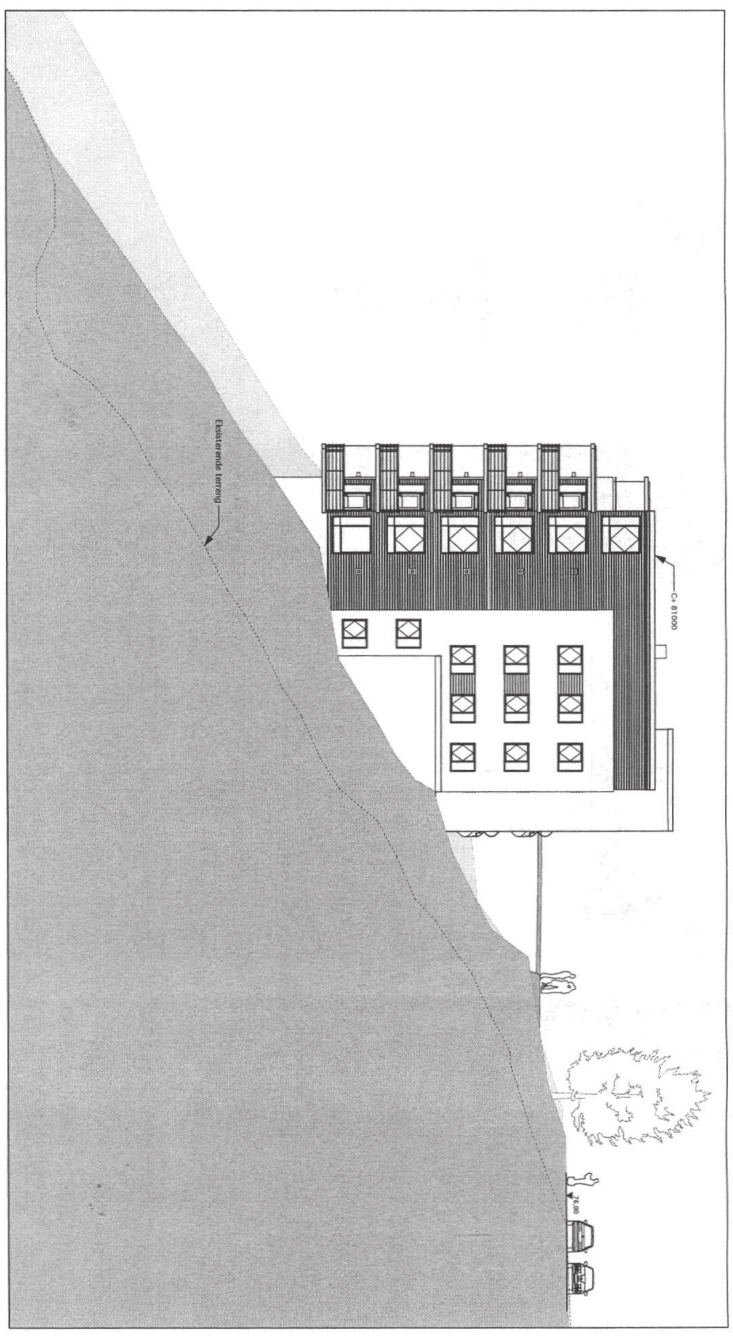
| | |
|--------------|------------|
| Høg nr. | Saksnummer |
| 30 APR. 2007 | |
| Dokument nr. | |
| Saksnummer | |
| Utskrift | |



| rev | korreksjoner | dato | kont | sign |
|-----|--------------|------|------|------|
| | | | | |

| | | | |
|---|------------------|----------------------------------|--|
|  LOF ARKITEKTER AS Web: www.lof.no, Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no | | Tittel Fasade Nord/Sør | |
| Produkt Asistid Felt BS a og b | Tegnet HM | Kontrollert SO | Tegningsstatuser Rammesøknad |
| Dato 23.04.07 | Mål WxZ 1:200 | Arkiv SO | Dato utgitt 21. Hovedmodell, 1205.pln |
| | | Tegning nr. A-B50-301 | Rev. 1 |

| | |
|----------------|----------|
| ASKER KOMMUNE | |
| DOKUMENTSENTER | |
| Regnr: | Saksakn: |
| 3 0 APR. 2007 | |
| Ans. stoff: P | |
| Ans. kvote: S | |
| Saksen: | |
| U.Off: | |



| | | | | | | | |
|--|----------|----------------|-------|----------------|----|-----------|------|
| rev/korreksjoner | | dato | | kontr | | sign | |
| <p>LØF ARKITEKTER AS Høgskolen i Oslo Postboks 114 0403 Oslo Tlf: 02 98 97 21, www.lof.no</p> | | | | | | | |
| Prosjekt | | Tittel | | Tegningstittel | | | |
| Asild Feil BS a og b | | Fasade ØstVest | | Kartmessskrad | | | |
| Dato | Mål 1/42 | Tegnet | Kont. | Ans. | SO | Tegn. nr. | Rev. |
| 23.04.07 | 1:200 | HM | | | | A-B5b-302 | |

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika
v/Marketa Nigg
Kinoveien 9A
1337 SANDVIKA

Infoland 7935960

583/25

16.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.07.2024.

Boligselskap: 583, Esek Åstadryggen
Organisasjonsnr: 997.558.294
Eier: Stefan Gustav Johansson Madeleine Gingred
Seksjonsnummer: 25
Adresse: Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører for selskapet fra **01.07.2024**. Tidligere forretningsfører er OAE.
- Forsikring: Storebrand Polisenr: 5887698 (OAE bekrefter at selskapet er forsikret her, men vi har kun mottatt en gammel polise).
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.091,- pr. md.

Herav:

| | |
|------------------|---------|
| Garasje | 100,- |
| Akonto varmtvann | 305,- |
| Akonto gass | 50,- |
| Felleskostnader | 3.291,- |
| TV/Bredbånd | 345,- |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------|
| Fås på lignings- kontoret | 48,- | 0,- | 22.192,- | 0,- |

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vislie tlf.22 86 58 52 ev. pr. e-post: geir.vislie@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Margrethe Løseth
prosjektkoordinator
Tlf 22865817
E-postadresse: margrethe.loseth@obos.no

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---------------------|
| Megleropplysninger: | |
| Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland | 4 560 kr |
| Meglerpakke 1 via Ambita Infoland | 3 875 kr |
| Meglerpakke 2 via Ambita Infoland | 2 650 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 000 kr |
| | |
| Eierskifter: | |
| Borettslag / Sameier | 6385 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 789 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 9 688 kr |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 825 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 650kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 7 981 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 385 kr |
| | |
| Notering: | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 000 kr |
| | |
| Pantattest Boligaksjeselskap: | |
| Bestilling via Ambita Infoland | 370 kr |
| | |
| Andre tjenester: | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022) | 5 750 kr |

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte for Eierseksjonssameiet Åstadryggen ble avholdt Torsdag 18. april 2024 kl. 17.30 på Åstad gård, Billingstad

Følgende seksjoner møtte: 01, 29, 30, 31, 32, 34, 46, 49, 50 og 51.

Det ble ikke levert fullmakter. Til sammen: 10 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1

KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed

Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.

Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Trond Ulsten

Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: godkjent

SAK 2

ÅRSBERETNING 2023

Årsberetningen ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

SAK 3

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner, kr. 483.852,- i overskudd som styret foreslår at overføres annen egenkapital.

Vedtak: vedtatt

SAK 4

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 140.000,- + aga.

Vedtak: vedtatt

SAK 5

BUDSJETT 2024

Vedtak: godkjent

SAK 6

SAKER TIL BEHANDLING

Styret hadde mottatt en sak fra snr. 30 Eiklid, som ikke var på sakslisten. Saken omhandler mangel på utlufting og fukt i garasjen, som fører til glatte gulv. Styret redegjorde for saken og beklaget at saken ikke kom med på sakslisten til årsmøte. Styret vil ta til etterretning at alle innsendte saker skal besvares og medtas i sakslisten.

SAK 7

VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 1 år ble foreslått Bjørnar Carlsen og for 2 år ble foreslått Owe Floeng.

Vedtak: valgt

B) Valg av varamedlem (mer)

Som varamedlem ble foreslått Anne-Marit Floberg

Vedtak: valgt

C) Valg av valgkomite

Som medlemmer til valgkomite ble foreslått

Anne B. Hammer. Ingen andre kandidater meldte seg.

Vedtak: valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

| | | |
|--------------|--------------------|---------------------|
| Styreleder: | Bjørn Fjeld | valgt 2023 for 2 år |
| Styremedlem: | Owe Floeng | valgt 2024 for 2 år |
| Styremedlem: | Bjørnar Carlsen | valgt 2024 for 1 år |
| Varamedlem: | Anne-Marit Floberg | valgt 2024 for 1 år |
| Valgkomite: | Anne B. Hammer | |

Årsmøtet ble hevet kl. 18.25

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Trond Ulsten/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

18. april 2024 kl. 17.30 på Åstad Gård, Skustadgata 20, 1396 Billingstad

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
- C) Registrering av stemmeberettigede
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING

- kun til orientering

3. ÅRSOPPGJØRET 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Styrehonoraret fastsettes til kr. 140.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT 2024

Se vedlegg

6. SAKER TIL BEHANDLING

Ingen innkommende saker

7. VALG AV STYRE

- A) Valg av 2 styremedlemmer
- B) Valg av varamedlem(mer)
- C) Valg av valgkomite

Se vedlegg med forslag fra valgkomite

RUD 21. MARS 2024

**FOR STYRET I
ES ÅSTADRYGGEN**

Kate Gry Røed

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Eventuell fullmakt leveres møteleder.

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Åstadryggen 7-9, gnr. 35 bnr. 60, arg. nr.: 997 558 294 i Asker kommune.

Sameiet, som består av 53 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149,1309 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av disse personene:

| | | |
|--------------|-----------------|---------------------|
| Styreleder: | Bjørn Fjeld | Valgt 2023 for 2 år |
| Styremedlem: | Owe Floeng | Valgt 2022 for 2 år |
| Styremedlem: | Bjørnar Carlsen | Valgt 2022 for 2 år |
| Varamedlem: | Alf Furuseth | valgt 2023 for 1 år |

Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon:

Regnskapet føres av: autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS

Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2023 et resultat på kr. 483.852,- som styret foreslår at overføres annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiets lån og formuesforhold er oppsummert i balansen, som følger årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

- Gjennomført 9 styremøter i 2023 i tillegg til e-post- og telefonmøter.
- Rep av dørpumpe v/ inngangsdør ved garasjeport.
- Avholdt et årsmøte
- Sperret av gjesteparkeringen i forbindelse med feiing av utearealet
- Kontakt med Brafas i forbindelse med rehabilitering av fasade syd (ned mot skogen)
- Ukentlig kontakt med vaktmester
- Vannet og luket ugress i Hortensiabeddet v/huskestativet
- Klippet ned tilvekst i skråningen ned mot skogen (sydsiden)
- Malt (beiset) rekkverket til trappene ned til inngangen i nr 7 og 9.
- Kontakt med el.installatør for skifting av belysning i fellesarealet til LED.
- Tegnet deksel til sikringskap for varmekablene i oppkjøringen fra garasjen og montert det.
- Hatt på kugjødsekompost til hortensiabeddet v/huskestativet.
- Skiftet sikringsselement i lysstolpen nede ved garasjeporten.
- Plantet i krukkene ved inngangen til nr 7 og 9 og kjørt dem inn til vinter lagring.
- Beskjært Spisslønn, ganske kraftig, v/svalgangeren i 3.etg i nr 9.
- Sjekket varmekablene i oppkjøringen fra garasjen for at de ikke skal bruke mer strøm enn nødvendig.
- Festet rekkverk i 1.etg i trapperommet i nr. 9.
- Hengt opp lysslynger i forbindelse med julen i nr.7 og 9.

6. Eierskifter

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter. Snr.30 med overtagelse 15.02.2023, snr. 21 med overtagelse 15.07.2023 og snr. 14 med overtagelse 15.11.2023.

BILLINGSTAD 15.01. 2024

FOR STYRET I ES ÅSTADRYGGEN

Bjørn Fjeld/s/

Ove Floeng/s/

Bjørnar Carlsen/s/

Eierseksjonssameiet Åstadryggen

| RESULTAT | NOTE | REGNSKAP 2023 | BUDSJETT 2023 | REGNSKAP 2022 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER | | | | |
| Felleskostnader | | 2 203 927 | 2 058 360 | 1 867 006 |
| Felleskostnader garasje/parkering | | 101 800 | 102 000 | 102 000 |
| Fellesanlegg tv/nett | | 199 041 | 179 352 | 179 352 |
| Varmtvann/gass ink avregning | | 0 | 175 928 | 275 928 |
| Gass akto | | 162 429 | 0 | 0 |
| Varmtvann a kto | | 213 622 | 0 | 0 |
| Avregning varmtvann | | -6 771 | 0 | 0 |
| Innkalling fasadeoppussing | | 848 355 | 0 | 0 |
| Inntekt el-bil lading | | 68 345 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 3 790 748 | 2 515 640 | 2 424 286 |
| DRIFTSUTGIFTER | | | | |
| Styrehonorar/lønn/aga | 2 | 159 740 | 159 740 | 159 740 |
| Strøm | | 385 651 | 500 000 | 469 558 |
| Gass | | 72 344 | 100 000 | 71 760 |
| Drift/Vedlikehold | 3 | 1 334 207 | 450 000 | 558 647 |
| Heiser | | 76 713 | 95 000 | 73 328 |
| Fellesanlegg tv/nett | | 243 604 | 220 000 | 218 786 |
| Forretningsførerhonorar | | 115 029 | 90 000 | 89 303 |
| Revisjon | 4 | 7 875 | 8 000 | 7 500 |
| Vaktmestertjeneste fast | | 200 190 | 200 000 | 183 040 |
| Andre driftskostnader | 5 | 16 993 | 30 000 | 27 176 |
| Forsikringer | | 144 430 | 150 000 | 128 413 |
| Kommunale avgifter | | 552 876 | 580 000 | 564 426 |
| SUM DRIFTSUTGIFTER | | 3 309 653 | 2 582 740 | 2 551 677 |
| RESULTAT FØR FINANSPOSTER | | 481 095 | -67 100 | -127 391 |
| Renteinntekter | | 2 757 | 0 | 629 |
| Rentekostnader | | 0 | 0 | 0 |
| SUM FINANSPOSTER | | 2 757 | 0 | 629 |
| ARETS RESULTAT | 6 | 483 852 | -67 100 | -126 762 |



Eierseksjonssameiet Åstadryggen

| BALANSE | NOTE | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| OMLØPSMIDLER: | | | |
| Restanse fellesutgifter | | 59 449 | 40 815 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 223 530 | 201 126 |
| Bank | | 1 218 691 | 762 542 |
| SUM EIENDELER | | 1 501 670 | 1 004 483 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 6 | <u>1 297 243</u> | <u>813 391</u> |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte fellesutgifter | | 137 057 | 130 460 |
| Leverandørgjeld | | 67 370 | 60 633 |
| SUM GJELD | | 204 427 | 191 092 |
| SUM GJELD OG EGENKAPITAL | | 1 501 670 | 1 004 483 |

Sted:

Dato:

Bjørn Fjeld
Styreleder

Owe-Martin Floeng
Styremedlem

Bjørnar Carlsen
Styremedlem



Eierseksjonssameiet Åstadryggen

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Note 2 Styrehonorar/lønn/aga

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Styrehonorar | 140 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 19 740 |
| Sum styre/lønn og arb giv avg | 159 740 |

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Vedlikehold

| | |
|--|------------------|
| Asker & Bærum Vaktmesterkomp - Gartnertjeneste 2023 | 159 679 |
| Serviceavtaler, Pelias og Addsecure | 40 306 |
| Com4 AS - Elbil lading | 1 515 |
| Brafas AS | 852 250 |
| Asker og Bærum Brannvesen - Brannalarm | 75 340 |
| Kople AS - LEveranse og montert 3 stk PLC og switch | 57 863 |
| Protech Elektro AS - Montere belysning i heisrom og gang | 22 563 |
| Alfa Olis Gass & Vvs AS - service gassanlegg 2023 | 42 143 |
| Rørkompaniet AS - Tapp pumpe Alpha | 14 859 |
| Ebm-Papst AS - Radialvifte og kondensator | 13 264 |
| Alfa Olis Gass & Vvs AS - Service utvendig gassanl 2023 | 7 469 |
| Vifter & Miljø AS - For høyt trykk i trapperommet | 7 943 |
| Drammen Papir Engros AS - Lysrør | 8 217 |
| Firesafe AS - Årskontroll slokkeutstyr | 3 125 |
| Assa Abloy - Service leddport | 2 665 |
| Abicon Elektro AS - Feilsøking varmekabel anlegg | 2 104 |
| Aastad Impulssenter AS - Leie av park pl Åstad gård 2023 | 2 500 |
| Portspesialisten AS - Fjernkontroll | 2 745 |
| Baumann Dekor Og Design - Prod av pictogramm til dører | 6 219 |
| Diverse bygingsmessige kostnader | 11 440 |
| Sum drift og vedlikehold | 1 334 207 |

Note 4 Revisjon

Revisjonshonorar var kr. 7 875. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Andre driftskostnader

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Huseiernes Landsforbund | 2 900 |
| Andre honorarer OAE | 3 401 |
| Leie av lokale ifm årsmøte | 1 919 |
| Bank- og purregeb | 9 488 |
| Purregebyrer | -715 |
| Sum andre driftskostnader | 16 993 |

Note 6 Egenkapital

| | |
|---------------|------------------|
| 01.01. | 813 391 |
| Årsresultat | 483 852 |
| 31.01. | 1 297 243 |

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557511920806

Dokument

060 - Regnskap 2023

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-03-01 10:06:46 CET (+0100) av OAE

Forretningsførsel AS (OFA)

Ferdigstilt den 2024-03-01 11:49:37 CET (+0100)

Underskriverne

| | |
|--|---|
| <p>OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2024-03-01 10:06:46 CET (+0100)</p> | <p>Bjørn Fjeld (BF) Eierseksjonssameiet Åstadryggen b-fjeld3@online.no +4798280104 Signert 2024-03-01 10:41:41 CET (+0100)</p> |
| <p>Owe-Martin Floeng (OF) Eierseksjonssameiet Åstadryggen owflo@online.no +4798222689 Signert 2024-03-01 10:27:41 CET (+0100)</p> | <p>Bjørnar Carlsen (BC) bjo-ca@online.no bjo-ca@online.no +4748113228 Signert 2024-03-01 11:49:37 CET (+0100)</p> |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

*Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017*

Til Sameiermotet i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Eierseksjonssameiet Åstadryggen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 483 852. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anoliveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

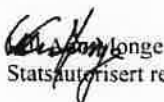
inneholder min konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 02.03.2024


Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapsfører

Eierseksjonssameiet Astadryggen

| BUDSJETT | 2024 |
|----------------------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER | |
| Ordinære fellesutgifter | 2 307 792 |
| Parkering | 97 800 |
| Fellesanlegg tv/nett | 219 420 |
| A kto gass | 60 960 |
| A kto varmtvann | 214 104 |
| Garasje ekstra | 4 200 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 2 904 276 |
| DRIFTSUTGIFTER | |
| Styrehonorar inkl.aga | 159 740 |
| Strøm | 400 000 |
| Gass | 130 000 |
| Drift/Vedlikehold | 600 000 |
| Heiser | 120 000 |
| Fellesanlegg tv/nett | 256 000 |
| Forretningsførerhonorar | 120 000 |
| Revisjon | 9 000 |
| Vaktmestertjeneste fast | 216 000 |
| Andre driftskostnader | 30 000 |
| Forsikringer | 150 000 |
| Kommunale avgifter | 664 000 |
| SUM DRIFTSUTGIFTER | 2 854 740 |
| RESULTAT FØR FINANSPOSTER | 49 536 |
| Renteinntekter | - |
| Rentekostnader | - |
| SUM FINANSPOSTER | - |
| ARETS RESULTAT | 49 536 |

Innstilling fra Valgkomiteen Eierseksjonssameiet Åstadryggen:

Her er en oversikt som viser dagens styre. Som dere ser av tabellen nedenfor så skal det velges to styremedlemmer og ett varamedlem.

| Verv | Navn | År | Status |
|--------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| Styreformann | Bjørn Fjeld | Valgt for 2 år, 1 år igjen | Ikke på valg |
| Styremedlem | Owe Floeng | | På valg, 2 år |
| Styremedlem | Bjørnar Carlsen | | På valg 2 år |
| Varamedlem | Alf Furueth | | På valg, 1 år |

Både Owe og Bjørnar ønsker gjenvalg, men Bjørnar ønsker evt ett år. Anne Marit Floeng er foreslått som styremedlem.

Forslaget fra Valgkomiteen er:

- Owe Floeng gjenvelges for 2 år
- Bjørnar Carlsen gjenvelges for 1 år (da sikrer vi at ikke to erfare styremedlemmer går ut samtidig)
- Anne-Marit Floeng velges som varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av Finn Petter Holter og Anne B. Hammer. Finn Petter Holter ønsker å tre ut av Valgkomiteen så det må velges en etterfølger.

FULLMAKT

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Dato, den

.....
Underskrift (seksjonseier)

.....
Gjentas med blokkbokstaver

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte **09.04.2019** i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.05.1997 (endret i årsmøte 19.05.2015)

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 53 boligseksjoner med tilhørende garasjeanlegg, boder og fellesarealer

Sameiet består av 53 boligseksjoner har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 35 bnr 60 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Den enkelte bruksenhet og tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplass i garasjekjeller

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken

Sameierbrøken er seksjonens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjonssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelenes boligareal. Balkonger terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i boligarealet.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Rettslig disposisjonsrett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietagers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Det er opparbeidet 13 gjesteplasser for korttidsparkering maks 3 døgn på sameiets utomhusareal. Disse vil være til felles benyttelse.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonslovens §31, Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Felleskostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles mellom sameierne med en lik andel pr. seksjon.

Felleskostnader forbundet med parkeringskjelleren fordeles mellom sameierne med en lik andel pr parkeringsplass. For hver parkeringsplass i garasjeanlegget skal det – uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag – betales like stort utgiftsbidrag.

Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 4 Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punktet foran. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Parkering:

Enhver etablering av elbil ladepunkt skal godkjennes av styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert. Ledepunktet til elbil skal være i henhold til gjeldende forskrifter for elbillading.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall og for to år. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere) eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte/årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bliir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære årsmøte/årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets rapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og innkalling

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøteårsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøteårsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

Om årsmøte

I sameier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15

Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.

ÅSTADRYGGEN BOLIGSAMEIE

TRIVSELSREGLER

Oppdatert oktober 2022

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger i stor grad av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av Styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Åstadryggen boligsameie.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i eiendommene.

3. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det bør være alminnelig ro mellom kl. 2300 og 0800. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje mm) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller i øvrige fellesareal innendørs.

4. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke gjensettes i gangområder, trapper eller avsatsler. **Grunnet brannsikkerhet MÅ det ikke være plassert noen gjenstander på gulvet i gangene i 1. og 2. etasje. (dvs. Alt av lyslykter, blomsterpotter, søppelposer o.l.) Ved røykutvikling og brann vil slike gjenstander være til hinder for fremkommeligheten til brannmannskap og beboere.**

Se også punkt 13 i trivselsreglene vedrørende generell brannsikkerhet.

Sameierne bes merke sine sykler som er i bruk og som står "parkert" i sykkelstativ eller på sameiets fellesareal. De sykler som ikke er merket, eller ser ut til å ikke ha vært i bruk på en god stund, blir fjernet av styret i forbindelse med at vi har container på våren. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer skal døren trekkes i lås.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer o.l. i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret innen rimelig tid, har klager på renhold etc., ber vi deg melde fra til Styret i sameiet.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens gangveier, ganger, trapper og fellesareal

er ikke tillatt. Alt husholdingsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i søppelskurene.

NB Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden inntil containerne er tømte. Dette gjelder alle typer avfall. Mat- og restavfall hentes hver 2. uke. Øvrig avfall hentes hver

3. uke av Asker kommune. Reduser volumet på søppelet og spesielt pappemballasje best mulig før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere.

Det samme gjelder for plast og for

organisk avfall. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller

utenfor egen inngangsdør. Det bør vises tilbakeholdenhet med mating av fugler. Unngå at mat faller på bakken.

7. RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT / DØRSKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Postkasseskilt bestilles av hver enkelt ved å benytte bestillingsadressen som står på en lapp på innsiden av postkassedøren.

Ringeklokkeskilt bestilles og betales av styret. Send styret en e-post med hvilket navn som skal stå på skiltet.

Dørskilt anbefales oppsatt av den enkelte beboer, bl.a. for at avisbud skal kunne bringe aviser foran dørene i stedet for kun ved hovedinngangen.

8. SOLSKJERMING / ENDRING AV FASADER

Solskjermingsalternativ vil bli fastsatt av sameiermøtet. Utvendig skjerming besluttes og initieres av

den enkelte sameier for egen regning i henhold til Styrets vedtak og innhentete tilbud vedr leverandør, typer og farger vedr. balkong-/terrassemarkiser og screens.. Rekkverk, vindusrammer, tak og stolper på balkonger/terrasset skal kun males i angitte

tilsvarende farger ved innflytting. Fargekodene kan innhentes fra Styret.

Gjelder også evt ønsket maling av brann-/skillevegger på balkongene. NB Her må det kun benyttes spesiell maling.

Kfr Styret! Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk e.l.

Innsynsskjerming kan oppnås ved beplantning i potter/urner.

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er foreløpig ikke tillatt.

8. DYREHOLD

Eieren må ta hensyn til alle naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets områder. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelcontainer i skuret. Sjenerende bjeffing fra hjemmeværende hunder, urinering i nærområdet og hundetråkk/lufting i våre beplantninger må unngås. Spesielt også i lekeplassområdet som må holdes helt fritt for denslags.

9. ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres innog ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til – i egen interesse – å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter, Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved eventuell uaktsomhet kan sameier risikere å bli belastet med byggforsikringens egenandel.

11. FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med Styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

12. ENERGISPARING

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrom og tavlerom. Varmeviftene i garasjeanlegget skal ikke justeres av den enkelte.

13. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han/hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

Det er installert et brannvarslingspanel i inngangen i 4. etasje for Åstadryggen 7 og i 5. etasje for Åstadryggen 9. Herfra varsles Brannvesenet ved alarmer og her kan man avlese tilstand for brannvarslingssystemet.

Brannforskriftene vedr. garasjene er spesielt strenge og tillater ikke noen oppbevaring av noen form for brennbart materiale eller brennbare væsker. Kun bildekk, sykler, sykkelhenger, lastestativ og takboks skal stå i garasjen. Bildekk skal ikke stå på gulvet, men henges opp på vegg, og takboks henges opp i tak.

Innvendige arbeider i leilighetene: Arbeid som kan medføre mye støv eller røyk skal varsles Styret min. 2 dager i forveien slik at brannvarsling kan midlertidig frakobles under arbeidet

Manglende varsling kan medføre regning fra Brannvesenet for evt. unødig utrykning

15. INNMELDING AV FEIL

Feil ved heiser, garasjeporter og annet felles utstyr samt detaljer som hører inn under vår serviceavtale med vaktmesterkompaniet meldes til Styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets vegne.

16. KJØRING I GARASJEANLEGGET

Parkering er beregnet og tillatt kun for sameierne.. Innkjøring i garasjene av utenforstående og korttidsopphold skal kun skje ved syketransport, flytting o.l. samt for servicemannskap.

17. GJESTEPARKERING

Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester henvises derfor til egne parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Sameiet har 10 gjesteparkeringsplasser som er ment for

gjesteparkering opp til noen dagers varighet. Bortsett fra kortere tidsrom kan beboerne ikke benytte gjesteplassene for egne biler eller tilhengere. Ved evt. gjentatt overtredelse og forutgående varsling til bileier/fører kan Styret arrangere borttauing av feilparkerte biler for eiers regning.

18. EL-BILER

Infrastruktur til elbillader er lagt opp til hver parkeringsplass. Eiere av el-biler må selv bestille installasjon av ladeboks. Vi har avtale med Kople, som er nettselskapet til Kraftriket. Nærmer informasjon finner du på oppslagstavlen ved heisen i etasje -1. (Garasjeplan).

19. GRILLING

På terrasser og balkonger er det kun tillatt bruk av gassgrill = fortrinnsvis tilknyttet fellesanlegget (iflg. Brannvesenet), alternativt: elektrisk grill. Dette også forutsatt at det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. NB: Spesielt hensyn skal tas overfor naboer som kan ha astma eller allergiplager. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

20. OPPSLAGSTAVLE

Oppslagstavle med magnetholdere er oppsatt i begge bygg ved heisene på garasjeplan, og til bruk for oss alle til intern informasjon, nabovarsler m.m.

21. KONTROLL AV GASSBOKSER OG AVLESING AV GASSFORBRUK

Årlig kontroll av gassanlegget er pålagt oss av myndighetene. Kontroll og avlesing av forbruk vil vanligvis skje utpå høsten av gassmontører i samarbeid med Styret og iflg. egne oppslag eller e-post-info vedr. dag og tid. Den enkelte sameier må være tilstede i advisert tidsrom. Eventuell kontroll utenom tilsagte tider vil kunne medføre kostnader for den enkelte.

Etter avlesing vil alle motta en avregning over sitt forbruk av gass siden forrige avlesning, sammen med en faktura som dekker service og for lite innbetalt a-konto over husleien. Alternativt en kreditnota ved for mye innbetalt a-konto i forhold til faktisk forbruk.

22. AVLESING AV VANNMÅLERE

Styret går rundt til hver sameier og leser av vannmåleren en gang i året.

Etter avlesing vil alle motta en avregning over sitt forbruk av varmtvann siden forrige avlesning, sammen med en faktura som dekker for lite innbetalt a-konto over husleien. Alternativt en kreditnota ved for mye innbetalt a-konto i forhold til faktisk forbruk.

23. EIERSKIFTE / UMLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og disse trivselsregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

Se vedtektenes punkt 3 for regler om fremleie.

24. BRUDD PÅ TRIVSELS-/HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene våre eller på grunn av andre

generende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grovere overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

25. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse regler eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal hurtigst mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden



LOF Arkitekter AS
Wergelandsveien 7

0167 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

EMYRAN
S07/1491

Arkivnr:

GBNR 35/60
L2191/13

Dato:

17.12.2012

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S07/1491.

35/60 Nybygg boligblokk - Ferdigattest Åstad felt B5B Tiltakshaver: Veidekke Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.11.2012, samt ettersendt dokumentasjon Va, mottatt 6.12.2012.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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.

Med vennlig hilsen

Eilert Myran
Ingeniør tilsyn

Kopi:

Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR
ÅSTAD B5a OG B5b
VIST PÅ PLANKART FOR ÅSTAD SKOGTERRASSE
ASKER KOMMUNE
DATERT 03.11.09, REV. 11.01.2010**

§ 1. Planens formål

Det er reguleringsplanens formål:

- å utnytte en sentral tomteressurs til boligbebyggelse i overensstemmelse med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging og
- å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon.

§ 2. Planens omfang

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område B5a og B5b.

§ 3. Fellesbestemmelser

- 3.1 Lekearealene innenfor området på plankartet skal tilsammen utgjøre minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
- 3.2 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak av eksisterende terreng og vegetasjon. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
- 3.3 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på forutsatt massehåndtering, godkjent av bygningsrådet. Dokumentasjonen skal redegjøre for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområdet.
- 3.4 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 3.5 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 3.6 Frisiktsoner i henhold til kommunens veinormaler skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4. Område for boligformål, blokkbebyggelse

- 4.1 Område B5a og B5b kan bebygges med blokkbebyggelse.
Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet
I område B5a er maks. tillatt % BRA uten vegger, garasje og kjellerboder = 95 %.
I område B5b er maks. tillatt % BRA uten vegger, garasje og kjellerboder = 114 %.

- 4.2 Bebyggelsen skal oppføres som vist på plankartet.
I område B5a er tillatt gesims/ topp høyde maks.+ kote 79.
I område B5b er tillatt gesims/ topp høyde maks. + kote 81.
Mindre oppbygg for heishus kan tillates over angitt maks kotehøyde.
- 4.3 Bebyggelsen må utformes slik at gjeldende grenseverdier for støy fra jernbanen - 35 dBA (slow) for strukturstøy og 0,4-1,0 mm/s for vibrasjoner, 55 dBA ekv. for utendørs oppholdsarealer og 30 dBA ekv. innendørs samt maks. støynivå 45 dBA - ikke overskrides.
Nødvendige støy- og vibrasjonsdempende tiltak fastsettes ved byggemelding.

§ 5 Felles adkomst

- 5.1 De på planen viste felles adkomster, skal være felles for de deler av eksisterende eiendommer gnr/bnr 35/1 og 35/24 som inngår i det enkelte felt, og fremtidige parseller av disse.
- 5.2 Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
Adkomstene skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 6 Parkering

Planområdet skal ha følgende parkeringsdekning:
2,2 plasser pr. boenhet for 4 og 5-roms leiligheter.
1,5 plasser pr. boenhet for 3-roms leiligheter.
1,2 plasser pr. boenhet for 1 og 2-romsleiligheter.

§ 7 Felles leke -/ oppholdsområde

- 7.1 Område FL1 skal nyttes til felles kvartalslekeplass for område B1-B6.
Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.
- 7.2 Område FL6, FL7, FL8 og FL 9 skal nyttes til felles lekeplass / uteopphold for område B4/B5. Område FL 10 skal nyttes til felles lekeplass / uteopphold for område B1. Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell / bolig gis hjemmel til området, før deling finner sted.
- 7.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 7.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som felles leke-/ oppholdsområde.

§ 8 Vegetasjon, landskap

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, slik at områdets grønne landskapsprofil og skråninger blir opprettholdt.

§ 9 Rekkefølge

Utbygging utover det antall boliger som er anvist i kommunens boligbyggeprogram, kan ikke finne sted før tilfredsstillende skolekapasitet er sikret.

Elisabeth Kynbråten
Plan- og bygningsjef

Per Christian Hauge
Fagkoordinator

64p

Vedtatt av Asker kommunestyre 26.04.2000.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ÅSTAD II
ASKER KOMMUNE**

PLAN DATERT 17.7.1996, REVIDERT 20.10.1998, SIST REVIDERT 12.01.2000

§ 1. Planens formål

Det er reguleringsplanens formål:

å utnytte en sentral tomteressurs til boligbebyggelse i overensstemmelse med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å bevare kulturlandskap og verneverdige kulturminner i form av gamle veifar, husmannsplass samt gårdstun med tilhørende parkanlegg og allebeplantning.

§ 2. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

| | | |
|------------------|---|---|
| Byggeområder | - | boligformål, frittliggende boliger |
| | - | boligformål, konsentrert småhusbebyggelse |
| | - | boligformål, terrasserte blokker |
| Landbruksområder | - | jordbruk |
| | - | offentlig kjørevei |
| Trafikkområder | - | offentlig gangvei, gang-/sykkelvei |
| | - | jernbane |
| | - | turvei |
| Fareområder | - | høyspentanlegg |
| Spesialområder | - | natur |
| | - | bevaring - bygningsmiljø |
| | - | bevaring - kulturminne Skustadgata |
| | - | bevaring - kulturminne oldtidsvei |
| | - | bevaring – jordbruk |
| Fellesområder | - | felles adkomst |
| | - | felles leke-/ oppholdsområde |
| | - | felles naturområde |

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

§ 3. Område for boligformål, frittliggende boliger

- 3.1 Område B2-B3 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/ generasjonsbolig på maks. 80 m² bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m², medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- 3.2 På tomter over 1500 m² kan frittliggende sidebygning tillates oppført med et areal på inntil 80 m² BYA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Bygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.
- 3.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedsida i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedsida i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.4 Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft pr. takflate kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 3.5 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrengingrep unngås.
- 3.6 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassing, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

§ 4. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse

- 4.1 Område B1 kan bebygges med boliger i konsentrert småhusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 50 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 5. Område for boligformål, terrasserte blokker

- 5.1 Område B4-B5 kan bebygges med terrasserte blokker. Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet. I område B4 er maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 90 %. I område B5 er maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 70 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter samt bruksareal under terreng, med unntak for garasje, regnes i sin helhet med i tillatt tomteutnyttelse.
- 5.2 I område B4 skal gesimshøyden ikke overstige kote 95,0. I område B5 skal gesimshøyden ikke overstige kote 82,0.
- 5.3 Bebyggelsen må utformes slik at gjeldende grenseverdier for støy fra jernbanen - 35 dBA (slow) for strukturstøy og 0,4-1,0 mm/s for vibrasjoner, 55 dBA ekv. for utendørs oppholdsarealer og 30 dBA ekv. innendørs samt maks. støynivå 45 dBA - ikke overskrides. Nødvendige støy- og vibrasjonsdempende tiltak fastsettes ved byggemelding.

§ 6. Landbruksområde

- 6.1 Området skal nyttes til jordbruk, som særskilt angitt på plankartet.

§ 7. Friområde

- 7.1 Området skal nyttes til turvei, som særskilt angitt på plankartet.
- 7.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 7.3 Ved skjøtsel skal silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon særskilt søkes bevart.

§ 8. Fareområde for høyspentanlegg

- 8.1 I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

§ 9. Spesialområde for natur

- 9.1 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
- 9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 9.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§ 10. Spesialområde bevaring

- 10.1 Alle planer som berører bevaringsområdene skal oversendes fylkeskultursjefen til uttalelse før bygningsrådet behandler saken.

Bevaringsverdig bygningsmiljø:

- 10.2 Område SV1 skal nyttes til boligformål/ jordbrukstilknyttet virksomhet. Område SV2 skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til de regulerte bygningers eller bygningsmiljøers historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- 10.3 Reguleringen til spesialområde opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.
- 10.4 De bevaringsverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet.
- 10.5 Bevaringsverdige bygninger kan tillates om- eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge samt tilpasses detaljer i vindu- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype mm.
- 10.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
- 10.7 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, herunder opparbeidet hageanlegg og alle beplantninger, skal søkes bevart.

Bevaring – kulturminne Skustadgata:

- 10.8 Skustadgata med randsoner er regulert som spesialområde bevaring og forutsettes opprettholdt med dagens profil. Separat gang-/sykkelvei anlegges innenfor området, øst for Skustadgata og i høyde med sideterrenget. Arealet på begge sider, inntil og langs gang-/sykkelveien skal tilbakeføres og beplantes med stedegen vegetasjon. Gang-/sykkelveien skal ferdigstilles samtidig med det øvrige veianlegget innenfor planområdet.
- 10.9 Ved detaljplanleggingen av gang-/sykkelveien skal det utarbeides en løsning som medfører minst mulig ødeleggelse på trekkene i alleen opp til Åstad gård.

Planene for ny adkomst fra Skustadgata inklusiv broen over oldtidsveien skal forelegges kulturminnemyndighetene til godkjenning før saken behandles i bygningsrådet. Opparbeiding av veianlegget kan ikke begynne før planene er godkjent av bygningsrådet.

Bevaring – kulturminne oldtidsvei:

- 10.10 Innen området skal oldtidsvei med tilgrensede terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt.
Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.
- 10.11 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

Bevaring – jordbruk:

- 10.12 Området skal nyttes til jordbruk, som særskilt anvist på plankartet. Innen område SVK3/ J og i nær tilknytning til område SVK/ J3 ligger deler av oldtidsveien, som er fredet i medhold av lov om kulturminner. Ved endring av driftsform eller avvirking av tømmer innenfor området skal kulturminnemyndigheten varsles og gis anledning til å uttale seg før slike tiltak igangsettes. Nyplanting er ikke tillatt i veifaret eller i veifarets sikringssone på 5 meter fra synlig ytterkant.

§ 11. Felles adkomst

- 11.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 11.2 Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 11.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 12. Felles leke-/ oppholdsområde

- 12.1 Område FL1 skal nyttes til felles kvartalslekeplass for område B1-B6.
Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.
- 12.2 Område FL2- FL4 skal nyttes til felles lekeplass for område B2 og B6.
Område FL5 skal nyttes til felles lekeplass for område B3.
Området skal ferdigstilles og etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før deling finner sted.
- 12.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.
- 12.4 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som felles leke-/ oppholdsområde.

§ 13. Felles naturområde

- 13.1 Område FN1 skal nyttes til felles naturområde for område B1-B6. Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før brukstillatelse gis.
- 13.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
- 13.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 13.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand

§ 14. Fellesbestemmelser

- 14.1 Før område B4-B5 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. Bebyggelsesplanene skal baseres på hovedprinsippene i det utarbeidete illustrasjonsplanmaterialet. Innenfor område B4 skal vegetasjonsbeltet langs grensen mot bevaringsområdet SVK1 bevares. Før bebyggelsesplanen for område B4 forelegges bygningsrådet, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.
- 14.2 Lekearealene innenfor området skal tilsammen utgjøre minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
- 14.3 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Terrengsnitt som klargjør eventuelt behov for sikring av leke- og oppholdsareal skal inngå i planen. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
- 14.4 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på forutsatt massehåndtering, godkjent av bygningsrådet. Dokumentasjonen skal redegjøre for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområdet.
- 14.5 Krysset Skustadgata / Billingstadveien skal opparbeides i henhold til regulert standard, før brukstillatelse gis. Det skal foreligge byggeplan, godkjent av Statens vegvesen, før krysset opparbeides.
- 14.6 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet i forbindelse med behandling av byggemelding, med unntak for frittliggende boliger hvor sokkelhøyden bestemmes ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 14.7 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

- 14.8 Innenfor feltutbyggingsområdene B4,B5 og B1 skal antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal baseres på prinsippene i det utarbeidete illustrasjonsplanmaterialet, dvs. min.2 p.plasser pr.boenhet innenfor områdene B4, B1 og min.1,5 plasser pr. boenhet innenfor område B5.
For områder med åpen boligbebyggelse skal antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 14.9 Spesielt angitte bevaringsverdige trær kan ikke fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.
- 14.10 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 14.11 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiens planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

| | |
|--|----|
| GENERELLE BESTEMMELSER | 4 |
| 1. Forholdet til vedtatte arealplaner | 4 |
| 2. Krav om reguleringsplan | 4 |
| 3. Rekkefølgekrav | 6 |
| 4. Utbyggingsavtaler | 8 |
| 5. Definisjoner | 8 |
| 6. Samfunnssikkerhet | 8 |
| 7. Teknisk infrastruktur | 9 |
| 8. Vei, transport og parkering | 9 |
| 9. Miljøkvalitet og forurensning | 10 |
| 10. Natur, landskap og grønnstruktur | 13 |
| 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø | 16 |
| BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL | 17 |
| 12. Fellesbestemmelser til arealformål | 17 |
| 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse | 20 |
| 14. Bestemmelser til småhusområder | 22 |
| 15. Bebyggelse og anlegg | 27 |
| 16. Bestemmelser til andre byggeområder | 29 |
| 17. Grønnstruktur | 32 |
| 18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR) | 33 |
| 19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone | 36 |
| BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER | 37 |
| 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø | 37 |
| 21. Hensynssoner fare og sikring | 38 |
| 22. Hensynsone infrastruktur | 40 |
| 23. Båndleggingssoner | 40 |
| 24. Bestemmelsesområder | 41 |

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

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

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

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspårligge terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

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

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

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

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

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

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøkgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafiksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

- Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplicht etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvorav 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

*Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

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

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|----|
| Kommunenr. | 3203 | Gårdsnr. | 35 | Bruksnr. | 60 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 25 |
| Adresse | Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|--------------|-------------------------------|
| Avløp | 187 630,48 kr |
| Renovasjon | 197 780,00 kr |
| Vann | 167 465,52 kr |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker kommune

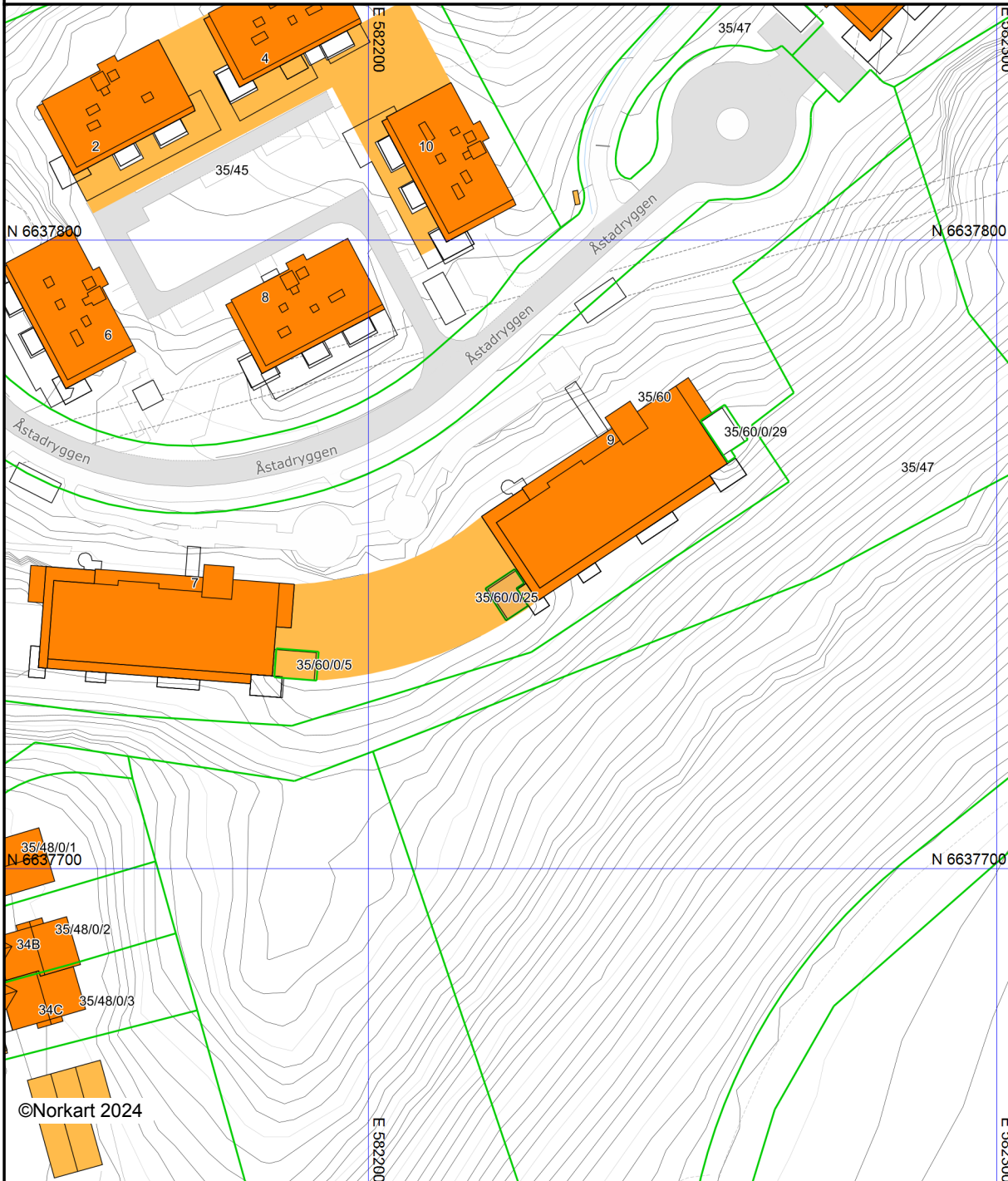
Grunnkart

Eiendom: 35/60/0/25
Adresse: Åstadryggen 9
Dato: 12.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



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



Asker
kommune

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

Dato: 12.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------------|------|----|------|--|------|----|
| Gnr: | 35 | Bnr: | 60 | Fnr: | | Snr: | 25 |
| Adresse: | Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD | | | | | | |

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

| | | |
|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Har eiendommen vannmåler? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Hvis nei, antall m3 pr. år: | | |
| Sameie: | | <input checked="" 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

Ledningskart

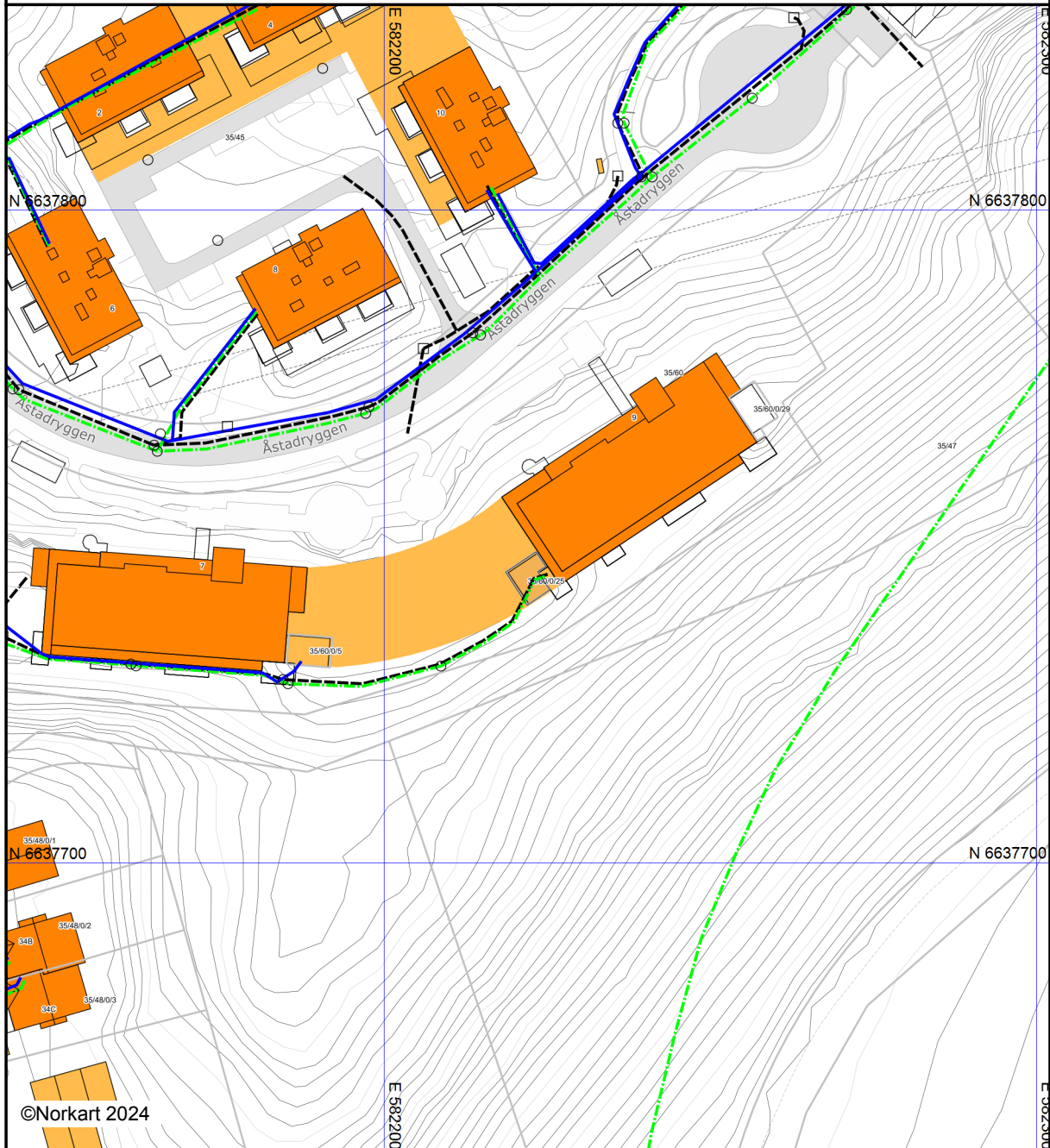
Eiendom: 35/60/0/25
Adresse: Åstadyggen 9
Dato: 12.07.2024
Målestokk: 1:1000



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 2024

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.



Skatteetaten

Dato
16.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 35 Bnr 60 Fnr 0 Snr 25

Eiendommens adresse:

Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 371 537
Som sekundærbolig: kr 5 211 842

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

DOK-analyse for eiendom 3203-35/60

| | | | |
|------------------|---------------------|------------------------|----|
| Dato for analyse | 12.07.2024 kl.12:19 | Buffer (meter) | 20 |
| Spurte datasett | 78 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 11 | Ikke berørte datasett | 67 |
| Kommunens valgte | 80 | Utelatte datasett | 28 |

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

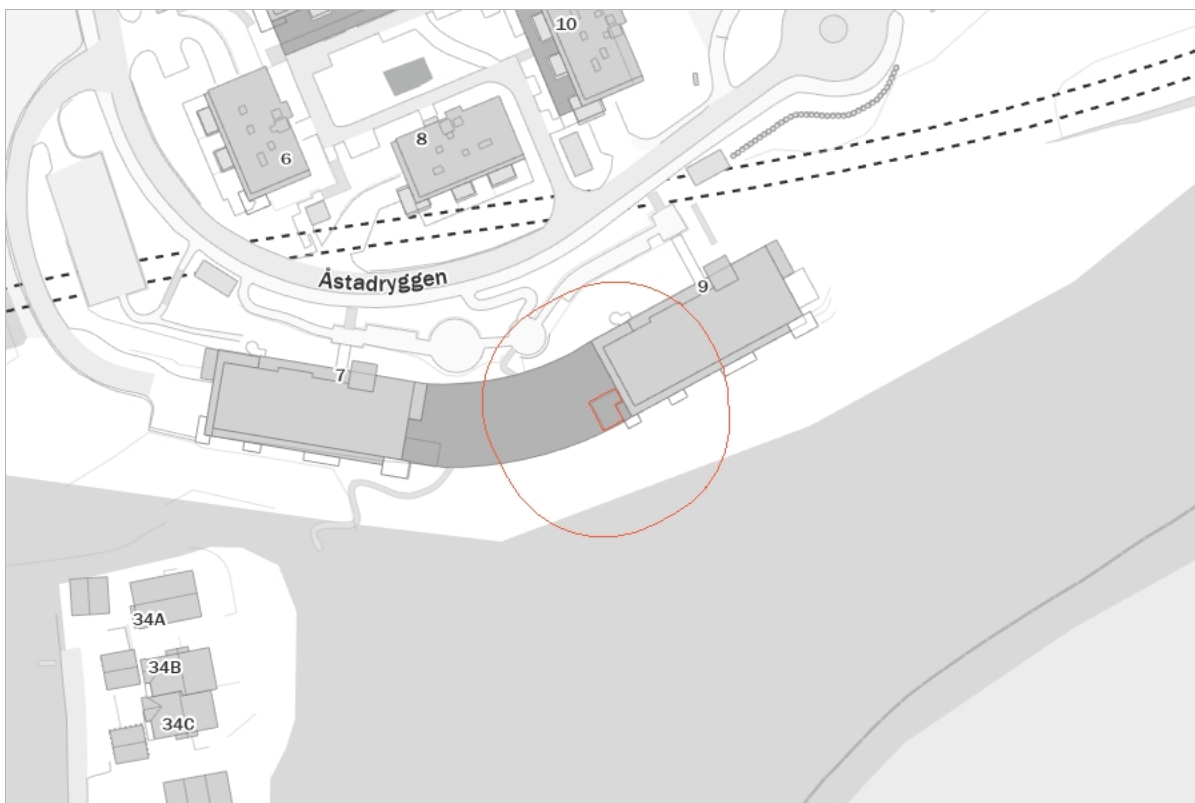
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---------------------------------------|------------|------------|
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 03.06.2024 | 12.07.2024 |
| Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig | Kartverket | 24.06.2024 | 12.07.2024 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte | Miljødirektoratet | | 01.07.2024 |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske undersøkelse | | 01.07.2024 |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 01.07.2024 |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske undersøkelse | | 01.07.2024 |
| Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper | Norsk institutt for bioøkonomi | | |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 03.06.2024 | 12.07.2024 |
| Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 07.12.2023 | 30.08.2023 |
| Natur: Naturtyper - DN-håndbok 13 | Miljødirektoratet | | 01.07.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Snøskred - aktsomhetsområder | Norges vassdrags- og energidirektorat | 08.12.2023 | 29.01.2024 |

Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|--|---------|---------------------------------------|------------|------------|
| Eiendom: Matrikkelen - Adresse | 0.0 km | Kartverket | 03.06.2024 | 12.07.2024 |
| Annen: Tilgjengelighet | 0.1 km | Kartverket | 05.07.2024 | 01.07.2024 |
| Energi: Byggeforsbudsområder - kraftledninger | 2.6 km | Statnett | 04.04.2024 | 08.04.2024 |
| Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | 0.2 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 03.06.2024 | 01.07.2024 |
| Forurensning: Forurenset grunn | 0.6 km | Miljødirektoratet | | 24.06.2024 |
| Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner | 36.2 km | Avinor | 08.12.2023 | 06.03.2023 |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | 0.0 km | Bane NOR SF | 18.03.2024 | 25.03.2024 |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser | 52.5 km | Forsvarsbygg | 08.12.2023 | 06.12.2021 |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 | 44.0 km | Forsvarsbygg | 07.12.2023 | 01.07.2024 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | 1.8 km | Miljødirektoratet | | 01.07.2024 |
| Friluftsliv: Turrutebasen | 0.1 km | Kartverket | 27.06.2024 | 01.07.2024 |
| Geologi: Bergrettigheter | 9.3 km | Direktoratet for mineralforvaltning | 24.06.2024 | 01.07.2024 |
| Geologi: Grunnvannsborehull | 0.2 km | Norges geologiske undersøkelse | | 01.07.2024 |
| Geologi: Grus og pukk | 3.5 km | Norges geologiske undersøkelse | | 01.07.2024 |
| Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller | 2.0 km | Norges geologiske undersøkelse | | 01.07.2024 |
| Kulturminner: Kulturminner - Brannmitteområder | 7.9 km | Riksantikvaren | 20.06.2024 | 24.06.2024 |
| Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger | 1.2 km | Riksantikvaren | 30.05.2024 | 01.07.2024 |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | 0.4 km | Riksantikvaren | 20.06.2024 | 01.07.2024 |
| Kulturminner: Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 0.1 km | Riksantikvaren | 24.06.2024 | 01.07.2024 |

Ikke berørte datasett

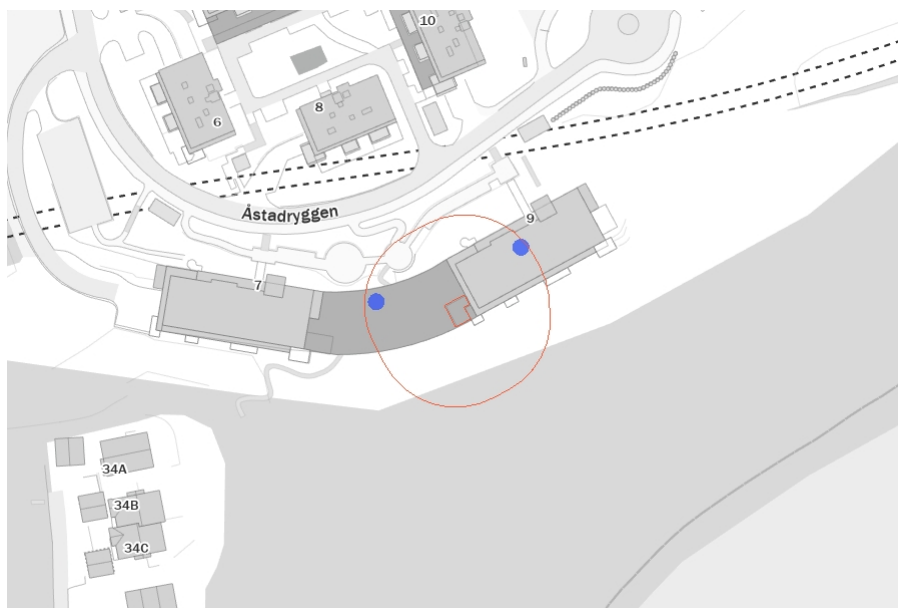
| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|--|----------|---------------------------------------|------------|------------|
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 0.1 km | Riksantikvaren | 08.12.2023 | 01.07.2024 |
| Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer | 7.9 km | Riksantikvaren | 15.06.2024 | 17.06.2024 |
| Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter | 2.2 km | Fiskeridirektoratet | 04.06.2024 | 01.07.2024 |
| Kyst og fiskeri: Gyteområder | 8.1 km | Fiskeridirektoratet | 28.05.2024 | 01.07.2024 |
| Kyst og fiskeri: Korallrev | 82.1 km | Havforskningsinstituttet | 19.06.2024 | 01.07.2024 |
| Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser | 4.9 km | Fiskeridirektoratet | 28.05.2024 | 04.09.2023 |
| Landbruk: Dyrkbar jord | 0.1 km | Norsk institutt for bioøkonomi | | 04.06.2024 |
| Landbruk: Jordsmonn - Jordkvalitet | 0.1 km | Norsk institutt for bioøkonomi | | 06.06.2023 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite | 144.5 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite | 159.0 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite | 150.7 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite | 113.9 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite | 72.2 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Avtaleområde | 320.0 km | Landbruksdirektoratet | | 01.07.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Beitehage | 176.8 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde | 308.2 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Flyttlei | 87.8 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde | 72.2 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde | 594.3 km | Landbruksdirektoratet | | 05.02.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde | 120.3 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt | 240.4 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde | 240.4 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Reindrifftsanlegg | 89.0 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde | 314.8 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Siidaområde | 407.9 km | Landbruksdirektoratet | | 05.02.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Trekklei | 140.5 km | Landbruksdirektoratet | | 06.05.2024 |
| Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | 0.0 km | Miljødirektoratet | | 01.07.2024 |
| Natur: Kulturlandskap - verdifulle | 1.0 km | Miljødirektoratet | | 01.07.2024 |
| Natur: Naturvernområder | 0.2 km | Miljødirektoratet | | 01.07.2024 |
| Natur: Naturvernområder - Foreslåtte | 7.3 km | Miljødirektoratet | | 01.07.2024 |
| Natur: Verneplan for vassdrag | 9.0 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.04.2024 | 03.06.2024 |
| Natur: Villreinområder | 59.8 km | Miljødirektoratet | | 25.03.2024 |
| Plan: Markagrensen | 0.2 km | Klima- og miljødepartementet | 02.06.2024 | 03.06.2024 |
| Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen | 1.7 km | Kommunal- og distriktsdepartementet | 04.04.2024 | 01.05.2024 |

Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|----------|---------------------------------------|------------|------------|
| Samferdsel: Ankringsområder | 14.8 km | Kystverket | 09.06.2024 | 05.07.2024 |
| Samferdsel: Hovedled og Biled | 4.2 km | Kystverket | 02.01.2024 | 05.01.2024 |
| Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning | 3.7 km | Kystverket | 07.12.2023 | 01.06.2022 |
| Samferdsel: Jernbane - Banenettverk | 0.0 km | Bane NOR SF | 08.12.2023 | 01.06.2022 |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder | 0.1 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 03.06.2024 | 24.06.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Flomsoner | 2.2 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 24.06.2024 | 01.07.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land | 52.7 km | Forsvarsbygg | 04.04.2024 | 08.04.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder | 0.2 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 07.12.2023 | 11.03.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Kvikkleire | 1.7 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 11.06.2024 | 01.07.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner | 58.5 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 24.06.2024 | 01.07.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Skredhendelser | 0.9 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 24.06.2024 | 01.07.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Snø- og steinskred - aktsomhetsområder | 113.1 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 07.12.2023 | 07.06.2021 |
| Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder | 0.3 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.12.2023 | 11.03.2024 |
| Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå | 1.2 km | Kartverket | 27.06.2024 | 04.07.2024 |

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 03.06.2024 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 12.07.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.07.2024 |



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

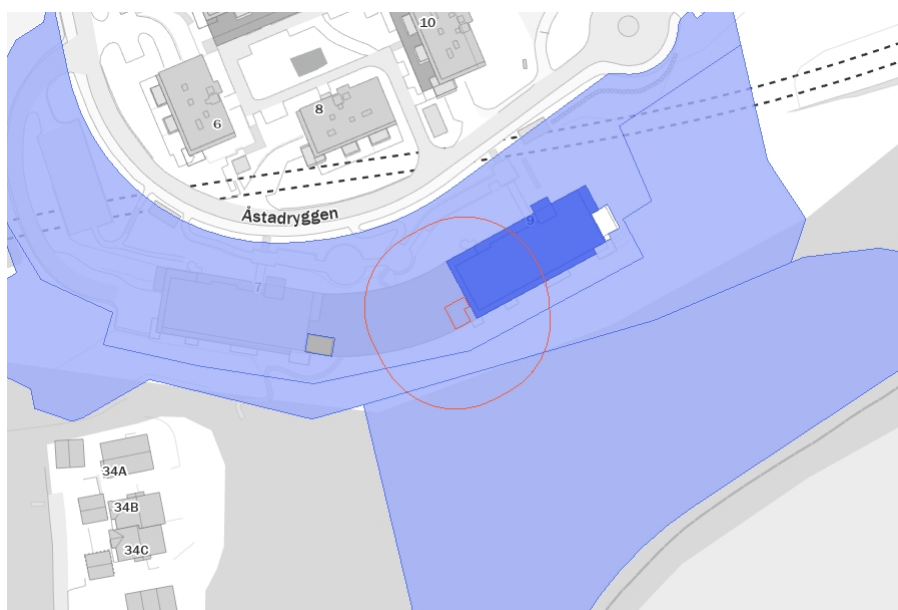
...

Punkter

| TYPE | NR |
|---|-----------|
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | 300212534 |
| Parkeringshus | 300222795 |

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 24.06.2024 |
| Antall treff | 31 | Nedlastet | 12.07.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.07.2024 |



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventuel festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

| TYPE | KNR | GNR | BNR | FNR | SNR |
|---------|------|-----|-----|-----|-----|
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 51 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 48 |

Flater

| | | | | | |
|--------------|------|----|----|---|----|
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 47 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 46 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 45 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 43 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 40 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 36 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 34 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 33 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 32 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 31 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 30 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 28 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 52 |
| Grunneiendom | 3203 | 35 | 41 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3203 | 35 | 47 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3203 | 35 | 60 | 0 | 0 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 53 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 50 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 49 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 44 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 42 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 41 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 39 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 38 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 37 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 35 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 27 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 26 |
| Seksjon | 3203 | 35 | 60 | 0 | 25 |

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 01.07.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 01.07.2024 |



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

| TYPE | VERDI | DATAEIER | Antall |
|---------------|--------------------------|---------------|--------|
| grønnKorridor | viktigFriluftslivsområde | Asker kommune | 2 |

Geologi: Løsmasser

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 01.07.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 01.07.2024 |



Beskrivelse

Løsmassedataene viser hovedsaklig utbredelsen av løsmasstyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilen. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

| NAVN | INFILTRASJONSEVNE | GRUNNV.POT. |
|---|-------------------|---------------------------------------|
| Forvittringsmateriale, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen | Lite egnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

Geologi: Marin grense

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 01.07.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 01.07.2024 |



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikv saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

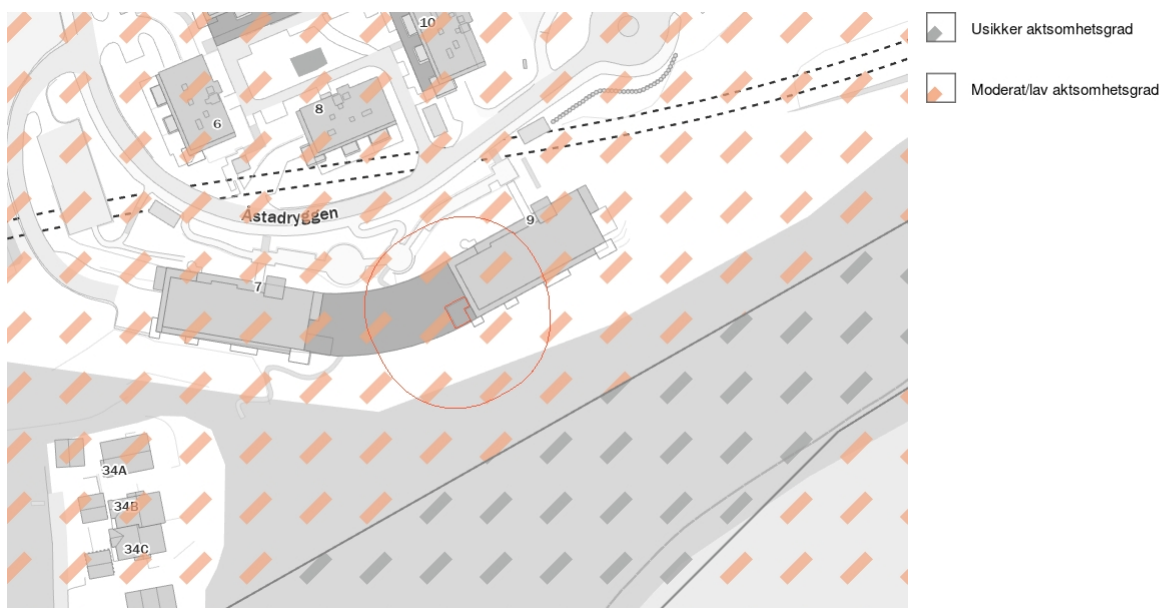
Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 01.07.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 01.07.2024 |



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

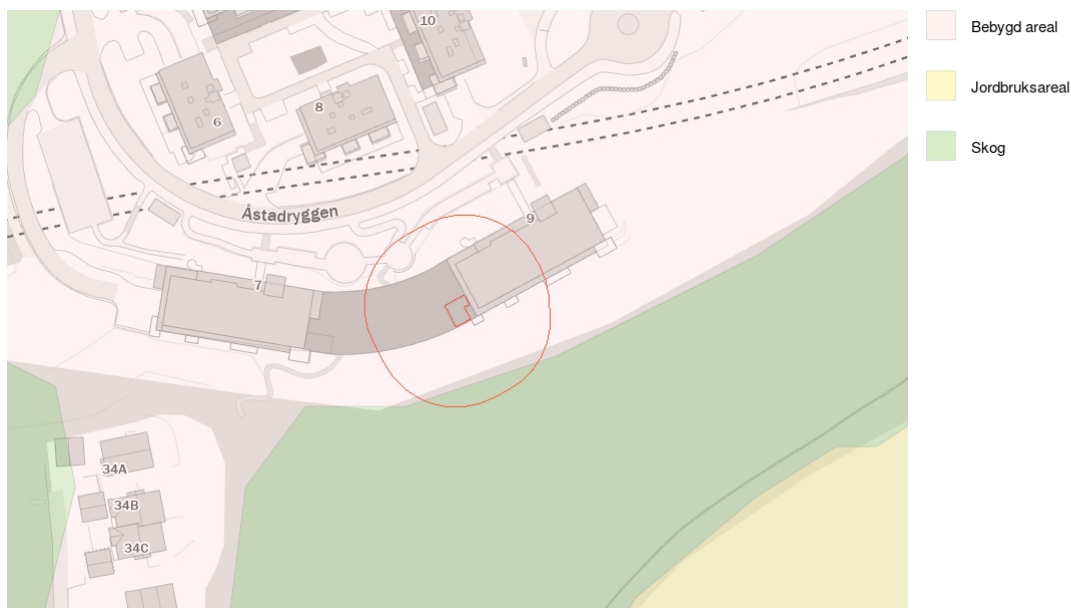
Flater

NAVN

Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|--|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | |



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealressurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyse. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

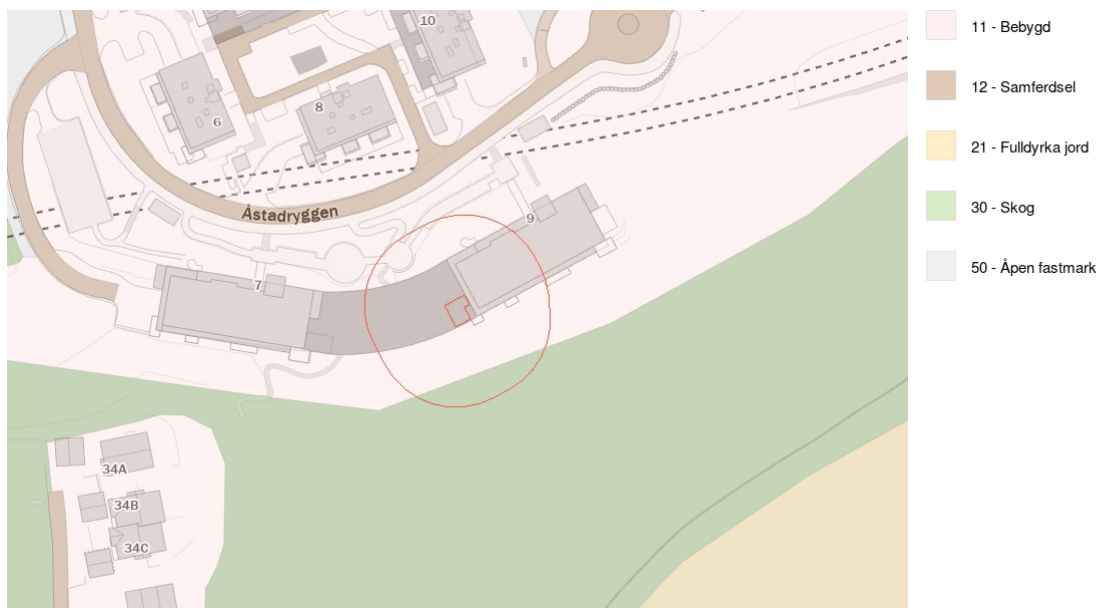
| AREALTYPE | JORDBRUK | SKOGBONITET | TRESLAG | VEGETASJONSDEKKE |
|-----------|----------|-------------|---------|------------------|
| 30 | 98 | 18 | 32 | 98 |

Flater

| | | | | |
|----|----|----|----|----|
| 10 | 98 | 98 | 98 | 98 |
|----|----|----|----|----|

Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 03.06.2024 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 12.07.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.07.2024 |



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Bebyggd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Skog | Lauvskog | Høy | Jorddekt |

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 07.12.2023 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 30.08.2023 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 06.09.2023 |



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

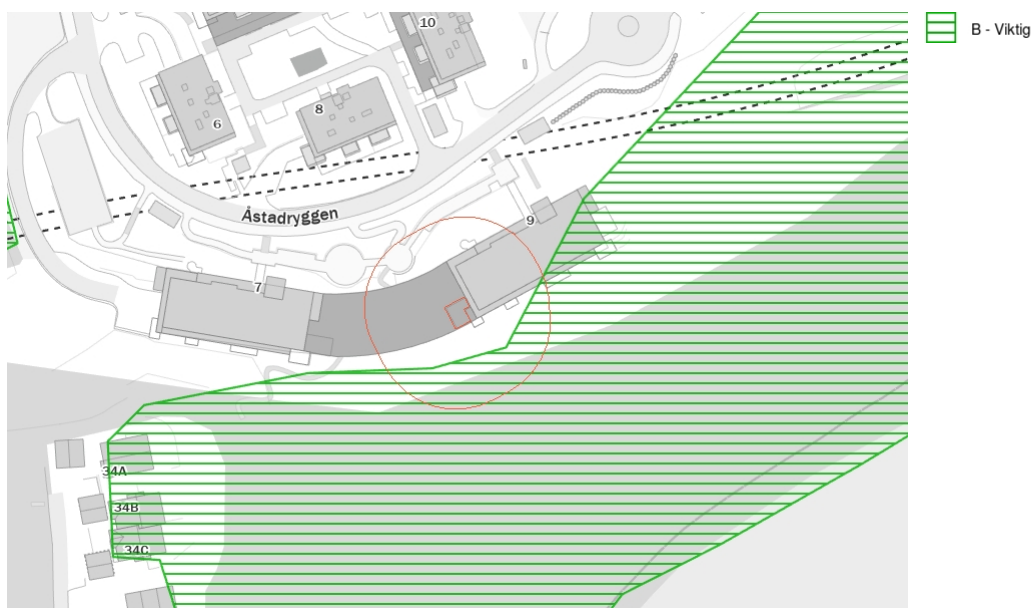
GRUNNTYPENAVERN

Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Skjermet indre slakt til småkupert kystsettelandskap med tett bebyggelse

Natur: Naturtyper - DN-håndbok 13

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 01.07.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 01.07.2024 |



Beskrivelse

Datasettet viser naturtypelokaliteter på land og i ferskvann, kartlagt etter DN-håndbok 13. Den enkelte lokalitet er registrert med en naturtype, som kan være registrert mer detaljert i form av utforminger. Hver naturtype er beskrevet i DN-håndbok 13, med utgangspunkt i gjeldende beskrivelse av den eller de truede vegetasjonstypene som vanligvis vil inngå. Rødlistede naturtyper fra 2011 er lagt inn som naturtype eller utforming med samme betegnelse som er brukt i rødlista. Hver registrert lokalitet er gitt en naturfaglig verdi, basert på tilstand og naturmangfold. Lokalitetene har en mer eller mindre omfattende områdebeskrivelse. Presisjon i avgrensning er varierende, noe som også følger av at krav til presisjon har endret seg i årenes løp. Generelt vil nyere data være mer presist avgrenset enn eldre data, men datasettet inneholder også eldre data med god presisjon.

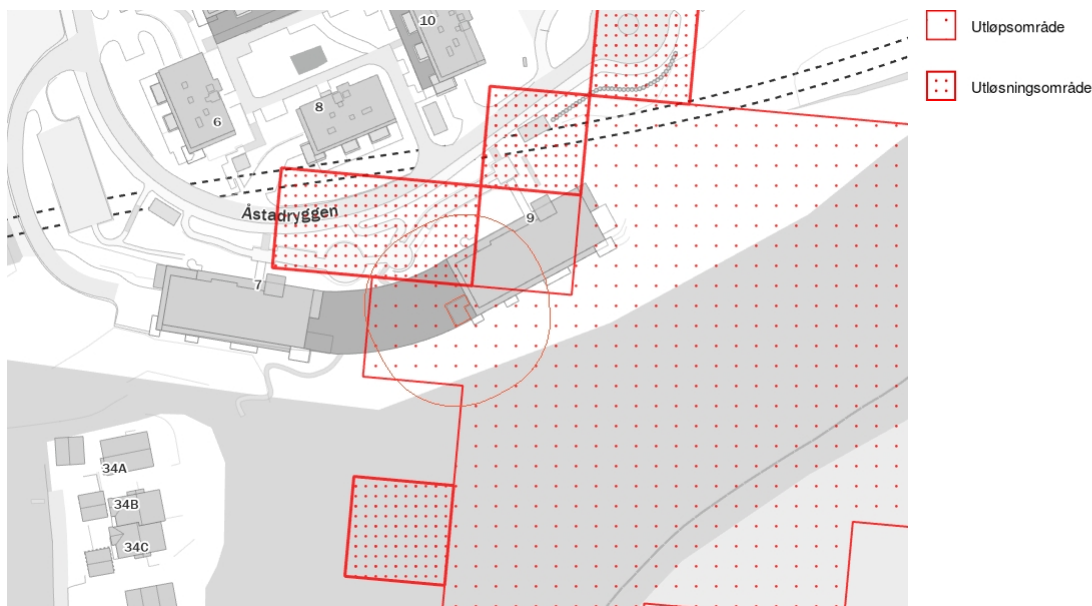
...

Flater

| VERDI | NATURTYPE |
|-------|-----------|
| B | F03 |

Samfunnssikkerhet: Snøskred - aktsomhetsområder

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 08.12.2023 |
| Antall treff | 3 | Nedlastet | 29.01.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 29.01.2024 |



Beskrivelse

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. \nDet gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. \nAktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terrenget der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. \n\nAktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

...

Flater

| TYPE | KVALITET | OBJTYPE | Antall |
|------------------------|----------|--------------|--------|
| Snøskred, uspesifisert | NoksåGod | UtløpOmr | 2 |
| Snøskred, uspesifisert | NoksåGod | UtløsningOmr | 1 |

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 35, Bruksnr 60, Seksjonsnr 25 | Kommune: | 3203 Asker |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 303 Åstad |
| Veiadresse: | Åstadryggen 9, gatenr 1600 | Valgkrets: | 2 Nesbru |
| (fra bruksenhet) | 1396 Billingstad | Kirkesogn: | 1070201 Holmen |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | Tettsted: | 801 Oslo |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| Type: | Best. eierseksjon | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 15.09.2011 | Har festegrunn: | Nei | Formål: | Bolig |
| Areal: | 29,2 kvm | Skyld: | | Sameiebrøk: | 86/5 027 |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | Areal felles tomt: | 6 960,4 kvm |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori |
|----------------|---|-------------------|-----------------------|
| 58613 | Veganlegg | Automatisk fredet | Arkeologisk lokalitet |
| Matrikkelført: | 23.08.2012 | | |
| Oppdatert: | 03.07.2024 | | |
| Lenke: | https://kulturminnesok.no/ | | |

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---------------|---------------------------|----------|-----------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2024 | Mottaker | 3203/35/60 | 0,0 |
| | Matrikkelført: 01.01.2024 | Mottaker | 3203/35/60/0/1 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/2 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/3 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/4 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/5 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/6 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/7 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/8 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/9 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/10 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/11 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/12 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/13 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/14 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/15 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/16 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/17 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/18 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/19 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/20 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/21 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/22 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/23 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/24 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/25 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/26 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/27 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/28 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/29 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/30 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/31 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/32 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/33 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/34 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/35 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/36 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/37 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/38 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/39 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/40 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/41 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/42 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/43 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/44 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/45 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/46 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/47 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/48 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/49 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/50 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/51 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/52 | 0,0 |
| | | Mottaker | 3203/35/60/0/53 | 0,0 |

| | | | | | |
|---------------|----------------|------------|----------|-----------------|-----|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/35/60 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3203/35/60/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/28 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/29 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/30 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/32 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/33 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/34 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/35 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/36 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/37 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/38 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/39 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/40 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/41 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/42 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/43 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/44 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/46 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/47 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/48 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/49 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/50 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/51 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/52 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/53 | 0,0 |

| | | | | | |
|--------------|----------------|------------|-----------------|-----------------|-------|
| Seksjonering | Forretning: | 30.11.2010 | Avgiver | 3203/35/60 | -93,0 |
| | Matrikkelført: | 30.08.2011 | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/2 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/3 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/4 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/6 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/7 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/8 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/9 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/10 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/11 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/12 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/13 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/14 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/15 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/16 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/17 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/18 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/19 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/20 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/21 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/22 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/23 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/24 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/26 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/27 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/28 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/30 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/31 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/32 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/33 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/34 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/35 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/36 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/37 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/38 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/39 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/40 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/41 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/42 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/43 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/44 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/45 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/46 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/47 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/48 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/49 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/50 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/51 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/52 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3203/35/60/0/53 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/5 | 31,1 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/25 | 29,2 |
| | | | Mottaker | 3203/35/60/0/29 | 32,7 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|-------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Åstadryggen 9 | U0205 | Bolig | 86,5 | Kjøkken | 3 | 1 | 2 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|---------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 631,0 | Rammetillatelse: | 24.09.2007 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 3 500,1 | Igangset.till.: | 06.10.2010 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 17.12.2012 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 3 500,1 | Midl. brukstil.: | 28.09.2011 |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 29 |
| Bygningsnr: | 300212534 | | | Antall etasjer: | 6 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U02 | 5 | | 627,7 | | 627,7 | | | | |

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

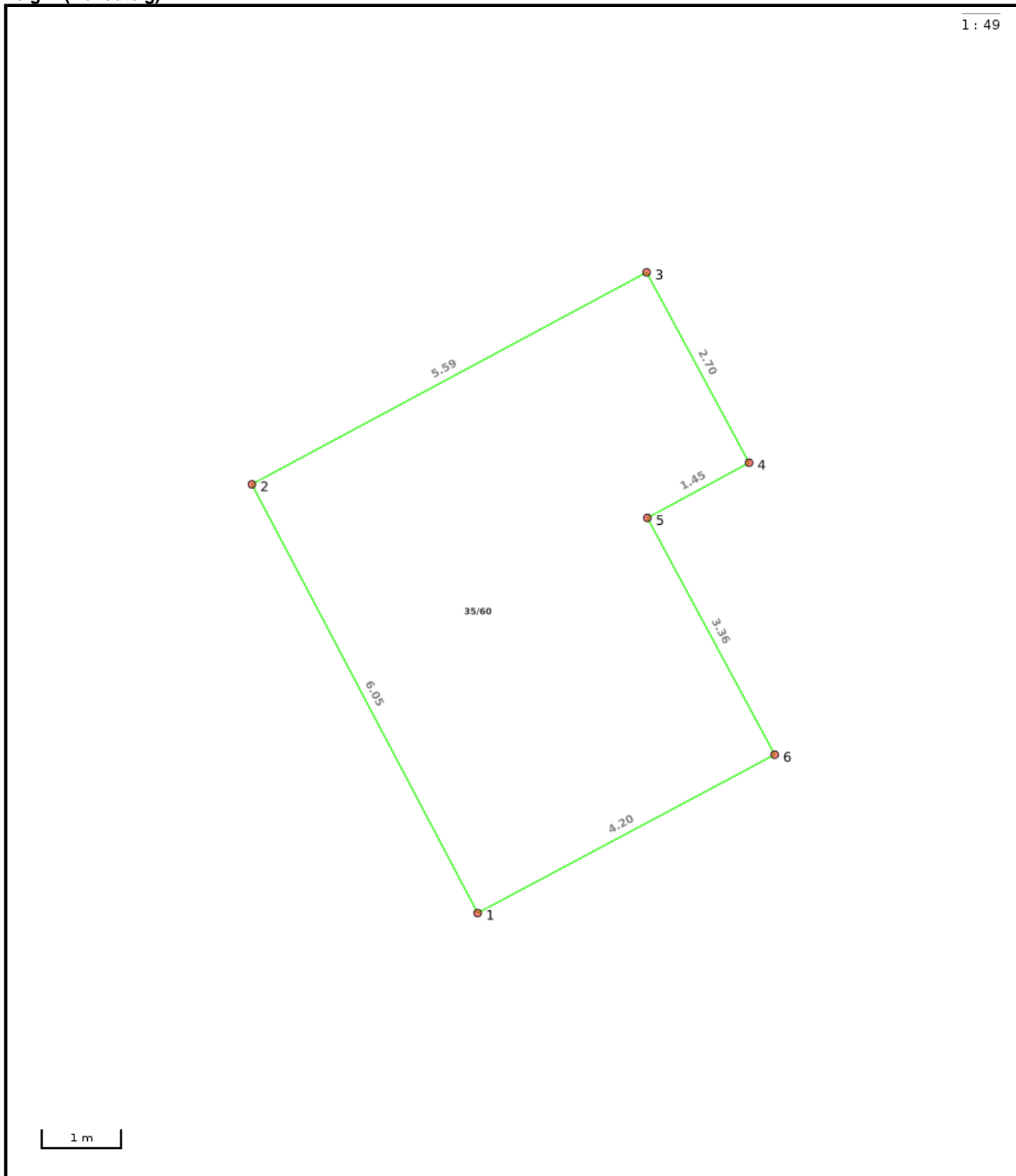
- | |
|--|
| - - - Vannkant |
| - - - Veikant |

- | |
|--|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

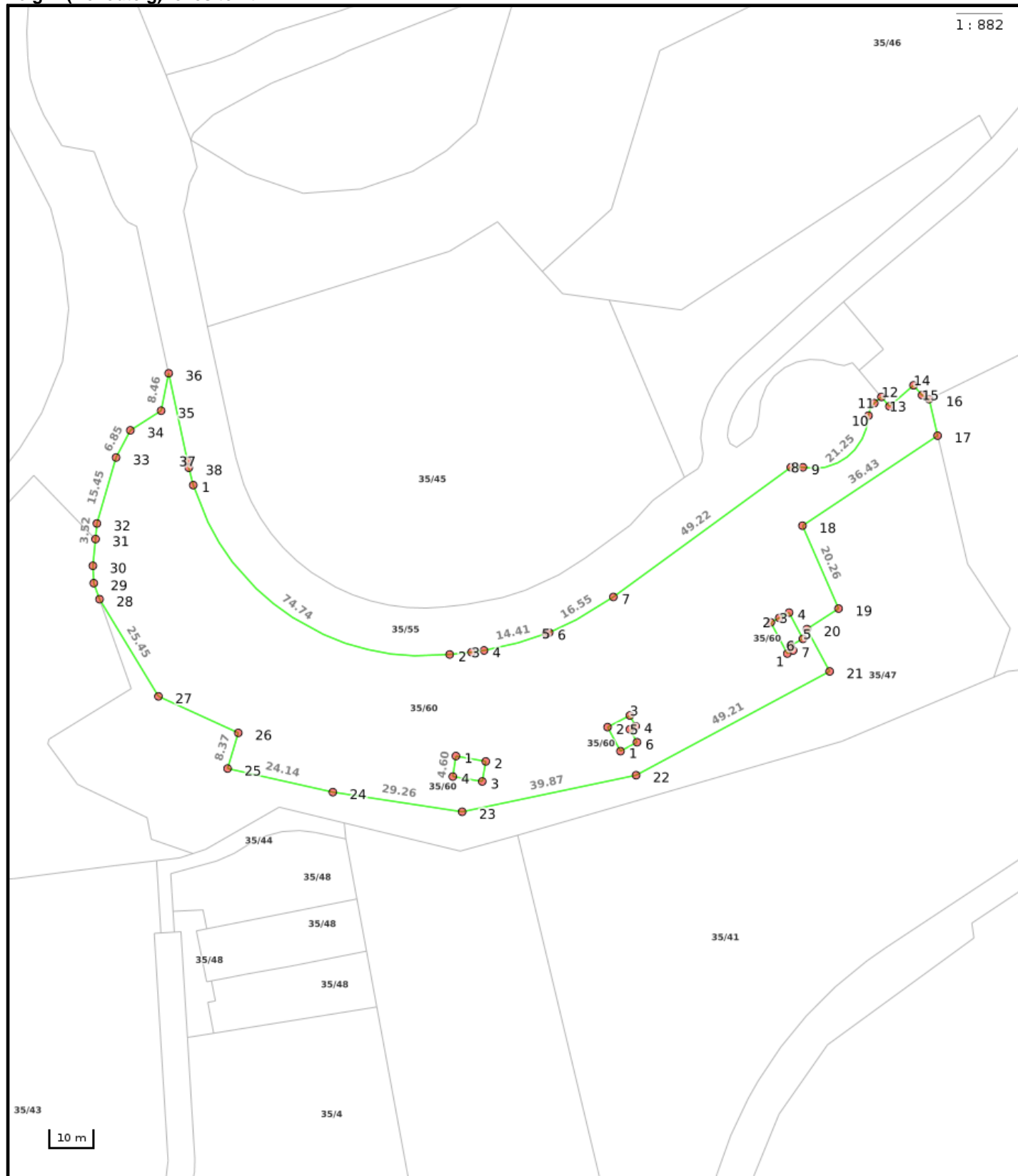
- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 29,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 637 739,53 | 582 221,91 | 6,05m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 744,61 | 582 218,62 | 5,59m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 747,69 | 582 223,29 | 2,70m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 745,44 | 582 224,78 | 1,45m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 637 744,64 | 582 223,57 | 3,36m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 637 741,84 | 582 225,42 | 4,20m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinaterAreal: 6 960,40m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | 6 637 790,31 | 582 121,25 | 74,74m | Terrengmålt | 10 | -53,63 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 757,65 | 582 181,85 | 4,94m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 758,64 | 582 186,69 | 2,85m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 759,28 | 582 189,47 | 14,41m | Terrengmålt | 10 | -66,63 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 637 764,26 | 582 202,96 | 0,72m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 637 764,58 | 582 203,60 | 16,55m | Terrengmålt | 10 | -66,63 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 637 773,87 | 582 217,25 | 49,22m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 637 806,37 | 582 254,21 | 2,73m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 637 806,61 | 582 256,93 | 21,25m | Terrengmålt | 10 | -12,25 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 637 819,53 | 582 270,43 | 3,09m | Terrengmålt | 10 | 3,75 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 637 822,35 | 582 271,47 | 2,16m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 637 823,91 | 582 272,97 | 2,75m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 637 821,98 | 582 274,93 | 7,22m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 637 827,18 | 582 279,94 | 2,88m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 637 825,15 | 582 281,98 | 1,88m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 637 824,42 | 582 283,71 | 8,39m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 637 816,45 | 582 286,34 | 36,43m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 18 | 6 637 793,53 | 582 258,02 | 20,26m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 19 | 6 637 775,75 | 582 267,74 | 8,47m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 20 | 6 637 770,59 | 582 261,02 | 10,79m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 21 | 6 637 761,59 | 582 266,97 | 49,21m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 22 | 6 637 734,46 | 582 225,92 | 39,87m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 23 | 6 637 722,75 | 582 187,81 | 29,26m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 24 | 6 637 724,59 | 582 158,61 | 24,14m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 637 727,68 | 582 134,67 | 8,37m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 637 735,89 | 582 136,32 | 19,66m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 27 | 6 637 742,41 | 582 117,77 | 25,45m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 28 | 6 637 762,86 | 582 102,62 | 3,83m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 29 | 6 637 766,34 | 582 101,01 | 3,91m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 30 | 6 637 770,21 | 582 100,48 | 6,00m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 31 | 6 637 776,21 | 582 100,50 | 3,52m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 32 | 6 637 779,73 | 582 100,51 | 15,45m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 33 | 6 637 794,91 | 582 103,39 | 6,85m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 34 | 6 637 801,20 | 582 106,11 | 8,23m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 35 | 6 637 806,30 | 582 112,57 | 8,46m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 36 | 6 637 814,72 | 582 113,44 | 20,13m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 37 | 6 637 795,51 | 582 119,45 | 1,46m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 38 | 6 637 794,12 | 582 119,89 | 4,05m | Terrengmålt | 10 | -53,68 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 637 764,71 | 582 257,23 | 7,90m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 771,30 | 582 252,87 | 2,19m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 772,51 | 582 254,70 | 2,45m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 773,86 | 582 256,75 | 6,65m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 637 768,31 | 582 260,41 | 3,20m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 637 766,55 | 582 257,74 | 1,25m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 637 765,51 | 582 258,43 | 1,44m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|------|-----|---------------------|------------|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------|
|-------|------|-----|---------------------|------------|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------|

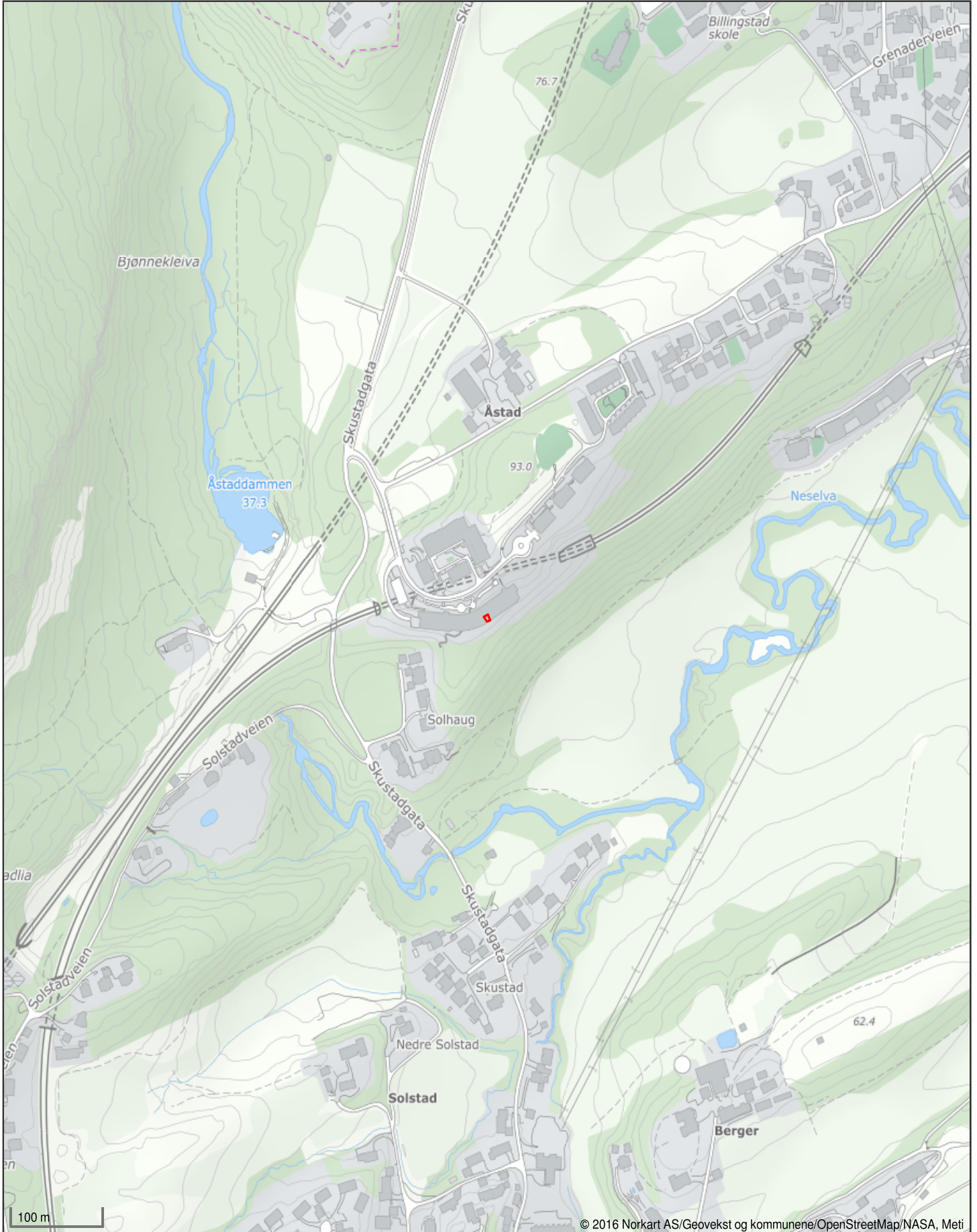
| | | | | | | | | |
|---|--------------|------------|-------|----------|----|------------------|-----|---------|
| 1 | 6 637 739,53 | 582 221,91 | 6,05m | Beregnet | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 744,61 | 582 218,62 | 5,59m | Beregnet | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 747,69 | 582 223,29 | 2,70m | Beregnet | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 745,44 | 582 224,78 | 1,45m | Beregnet | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 637 744,64 | 582 223,57 | 3,36m | Beregnet | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 637 741,84 | 582 225,42 | 4,20m | Beregnet | 10 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 637 735,06 | 582 185,35 | 6,75m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 637 734,54 | 582 192,08 | 4,60m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 637 729,95 | 582 191,75 | 6,75m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 637 730,47 | 582 185,02 | 4,60m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

Oversiktskart for eiendom 3203 - 35/60//25





Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3203 | Gårdsnr. | 35 | Bruksnr. | 60 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 25 |
| Adresse | Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|----------------|---|
| Id | 2020100 |
| Navn | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 13.06.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf |
| Delarealer | Delareal 6 958 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |
| | Delareal 671 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2 |
| | Delareal 7 054 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Null vekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

Delareal 2 321 m²
KPHensynsnavn H190_2 jernbane
KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 96 m²
Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål), Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 022064P |
| Navn | Åstad II |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 26.04.2000 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/269/64P_bestemmelser.pdf |

| | |
|-------------------|--|
| Delarealer | Delareal 6 365 m ² |
| | Formål Frittliggende småhusbebyggelse |
| | Felt navn B5a, B5b |
| | Delareal 688 m ² |
| | Formål Felles avkjørsel |
| | Felt navn KL.FA |

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 022064P1 |
| Navn | Beb.plan Åstad II, felt B1, B4 og B5 |
| Plantype | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 18.02.2004 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3025/64P1_bestemmelser.PDF |



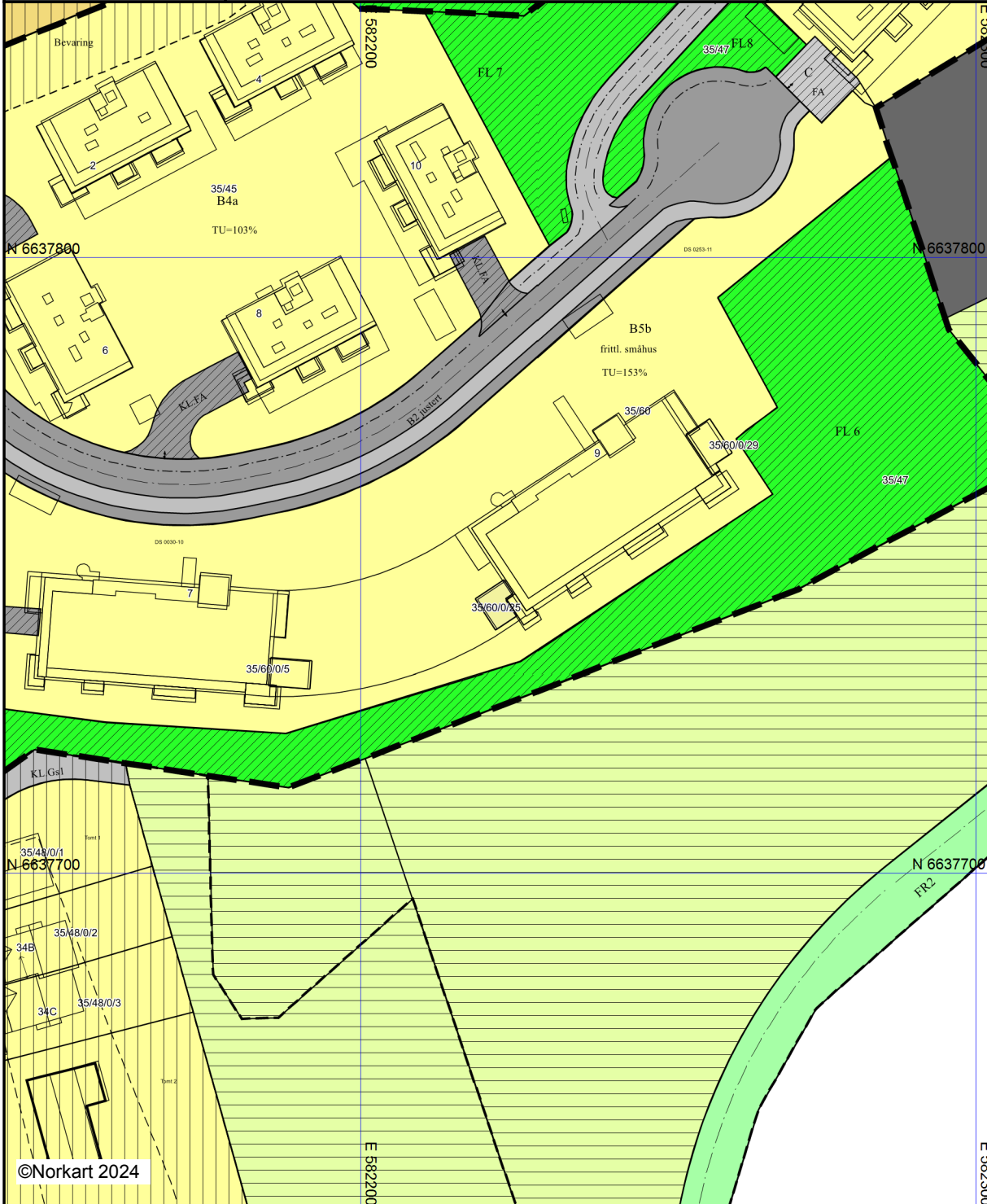
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/60/0/25
Adresse: Åstadyggen 9
Dato: 12.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

| | |
|---|------------------------------------|
|  | Frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Kjørveg |
|  | Gang-/sykkelveg |
|  | Jernbane |
|  | Jernbane |
|  | Turveg |
|  | Friluftsområde (på land) |
|  | Naturvernområde (på land) |
|  | Annet spesialområde |
|  | Felles avkjørsel |
|  | Felles gangareal |
|  | Felles lekeareal for barn |
|  | Felles grøntanlegg |
|  | Grense for bevaringsområde |
|  | Bevaring av anlegg |
|  | Bevaring av landskap og vegetasjon |

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

| | |
|---|---|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrænse |
|  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|  | Byggegrense |
|  | Planlagt bebyggelse |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Regulert kant kjørebane |
|  | Avkjørsel |
|  | Regulert møneretning |
| Abc | Påskrift feltnavn |
| Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc | Påskrift utnytting |
| Abc | Påskrift plantilbehør |



Navn: STØRRE KULTURMILJØ 12) HVALSTAD, SOLSTAD, SKUSTAD, BERGER, TOI

Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert

Type kulturmiljø: Jordbrukslandskap -

Datering SEFRAK: -

Eksakt datering: -

Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016

Verneverdi vurdert:

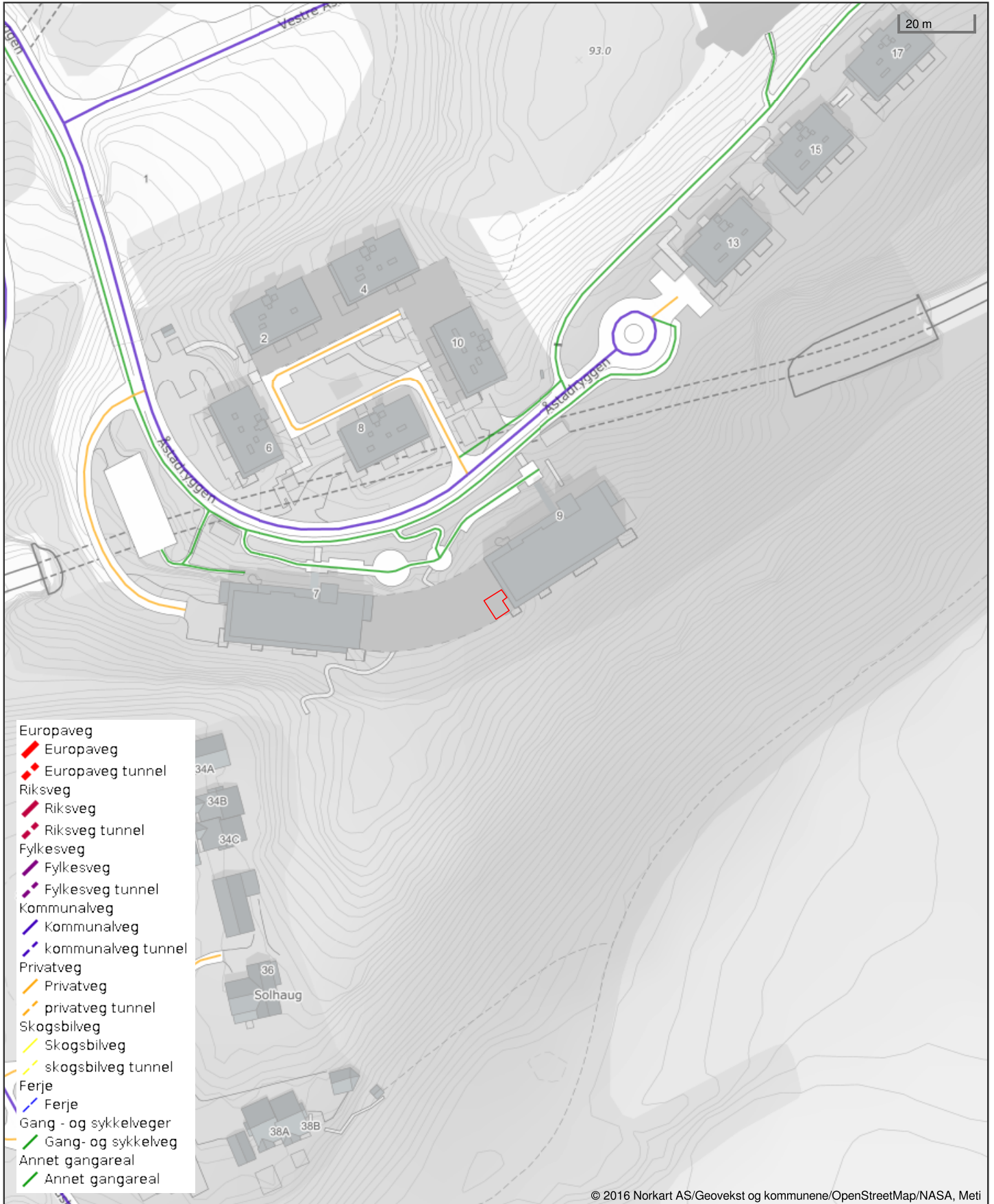
Merknad:

Status:

Beskrivelse:

Kulturmiljøer 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 323 Landskap: Området ligger nord Askerlandskap med koller, strøksdaler og frodig løvvegetasjon - med mye innslag av edelløvtrær. De større gårds Gårdene i området ble ryddet i vikingtida. Gjennom området går en del av Kongeveien fra ca 1660, og Skustadgat rundt 1800. I 1872 stod Drammensbanen ferdig med stasjon på Hvalstad. Disse samferdselsårene ble viktige for noen landsteder, og nær stasjonen utviklet det seg etterhvert et lite tettsted med servicefunksjoner som landhandl Registreringer: Det er registrert flere før-reformatoriske kulturminner i området. Det er registrert mange kulturmi også kulturminner som beskriver næringsutnyttelsen av området og beskriver en byggeskikk med historisk dybd bygninger på tuna i området. Selv om helhetsinntrykket er sveitserstilen er det eksempler på eldre byggeskikk - bl eldre hovedbygninger. På Torstad og Åstad står det gamle midtkammerbygninger som fikk sitt nåværende eksteri nasjonalromantikk. En husmannsplass i området har hus som i størrelse og karakter har bevart plassepreget - d Kongeveien og Skustadgata har høy autentisitet - særlig på grunn av gamle askekaller og steingjerder som stedvi veifar er registrert, bl. a. Åstadlia, forbindelsen til Billingstad stasjon, som har bevart et eldre preg med gamle stal som gikk over Hanevoll, Vøien, Skaugum og Kloåsen over Åstad inn i Bærum er det også rester av i området. Den i 1915/17 er godt bevart. Fundament etter jernbanebro er regulert til spesialområde. Det er også registrert bebygg konsekvens av de forbedra kommunikasjonene: gamle og godt bevarte villaer (Thoresens Minde, Såle-Olsen og S karakteristiske skolehusa som ble oppført på øvre Solstad i de første 10-åra av 1900-t.), Lille Hvalstad (landhanc stasjonen, som avløste dette i 1913. Anlegget av jernbanen førte mange arbeidere til området. Noen slo seg ned p hus langs Skustadgata. Disse husa er i dag ombygde, men har bevart eldre trekk. Yngre villaer i området er knytte Utne. Særlig den siste har en markant beliggenhet like ved Torstaddammen. Vernestatus: De før-reformatoriske r regulert til bevaring, blant annet Åstadbråten, jernbanebrofundamentet og Skustadgata med tiliggende bebygge område og hensynssone bevaring kulturmiljø og hensynssone bevaring naturmiljø. Begrunnelse: Bygningshistori jordbruksbebyggelsen høy verdi - dette både på grunn av alder, autentisitet og sjeldenhet. Næringshistorisk har d drift. Gårdstuna ligger i et velholdt kulturlandskap med eldre preg som de gamle veifara er en viktig del av. Villaeie som tidstypiske bygninger med høy autentisitet. Her må særlig Solhaug, et autentisk anlegg med flere hus beligg Stasjonen, Lille Hvalstad og Hartmanns pensjonatskole har ved siden av bygningshistorisk verdi, også høy næring området. Området som helhet har til tross for en del fremmedelementer bevart en høy autentisitet til de første 10 preg med rikt innslag av randvegetasjon, åkerholmer, frodige edelløvtrær, alleer og store frukthager. Bygningsmilj landskapet har estetiske kvaliteter som gir området en høy opplevelsesverdi.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 35/60//25



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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 12.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------------|------|----|------|--|------|----|
| Gnr: | 35 | Bnr: | 60 | Fnr: | | Snr: | 25 |
| Adresse: | Åstadryggen 9, 1396 BILLINGSTAD | | | | | | |

Vegadkomst

| | | | |
|-------------|---|-------------------------------------|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/> | Privat veg <input type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
| Merknad: | | | |

Tilkobling til vann og avløp

| | | |
|--|--|------------------------------|
| Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Hvis nei, merknad: | | |

| | | |
|---|--|------------------------------|
| Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Hvis nei, merknad: | | |

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



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0376 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3533381/24476189
Bestilling: C3 2024-07-15 (2) 8

Dato
15.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 283127 | 200 | 10.4.2013 | RESEKSJONERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3203 ASKER | 35 | 60 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Ref. 1419

 **Melding til tinglysing**

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiffelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601439518
Vedlegg: Ja**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr 974637766 Navn ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK Adresse Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 985770573 Navn BING HODNELAND ADVOKATSLSKAP DA Bruksenhet Adresse Postboks 775 Sentrum, 0106 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0220 Gnr 35 Bnr 60

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Doknr: 283127 Tinglyst: 10.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

| | |
|--|------------------------------|
| Rekvirentens navn Bing Hodneland advokatselskap DA | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse Postboks 775 Sentrum | |
| Postnr. Poststed 0106 Oslo | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 985,770,573 | |

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | | | |
|---------------|----------------|------|------|----------|----------------------------------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
| 0220 | Asker | 35 | 60 | | 10 11 12 31 36 48 |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|-------------------------------------|------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
| | se vedlegg | |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|---------------|----------------|--------|--------|---------------|----------------|--------|--------|---------------|----------------|--------|--------|---------------|----------------|--------|--------|---------------|----------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 4) | 5) | 6) | 6) | 4) | 5) | 6) | 6) | 4) | 5) | 6) | 6) | 4) | 5) | 6) | 6) | 4) | 5) | 6) | 6) |
| 1 | B | 107 | B | 13 | B | 96 | B | 25 | B | 86 | B | 37 | B | 96 | B | 49 | B | 113 | B |
| 2 | B | 78 | B | 14 | B | 84 | B | 26 | B | 78 | B | 38 | B | 84 | B | 50 | B | 136 | B |
| 3 | B | 78 | B | 15 | B | 113 | B | 27 | B | 78 | B | 39 | B | 113 | B | 51 | B | 104 | B |
| 4 | B | 78 | B | 16 | B | 110 | B | 28 | B | 78 | B | 40 | B | 110 | B | 52 | B | 72 | B |
| 5 | B | 91 | B | 17 | B | 96 | B | 29 | B | 91 | B | 41 | B | 96 | B | 53 | B | 107 | B |
| 6 | B | 107 | B | 18 | B | 96 | B | 30 | B | 94 | B | 42 | B | 96 | B | 54 | | | |
| 7 | B | 78 | B | 19 | B | 84 | B | 31 | B | 78 | B | 43 | B | 84 | B | 55 | | | |
| 8 | B | 78 | B | 20 | B | 113 | B | 32 | B | 78 | B | 44 | B | 113 | B | 56 | | | |
| 9 | B | 78 | B | 21 | B | 136 | B | 33 | B | 78 | B | 45 | B | 110 | B | 57 | | | |
| 10 | B | 91 | B | 22 | B | 104 | B | 34 | B | 91 | B | 46 | B | 96 | B | 58 | | | |
| 11 | B | 110 | B | 23 | B | 72 | B | 35 | B | 110 | B | 47 | B | 96 | B | 59 | | | |
| 12 | B | 96 | B | 24 | B | 107 | B | 36 | B | 96 | B | 48 | B | 84 | B | 60 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | | | 5027 | | = nevner: | | 5027 | | | | | | | |

| 4. Supplerende tekst 7) |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. <i>Se vedlegg.</i> |

| | |
|------|-------------------------|
| Dato | Utstederens underskrift |
|------|-------------------------|

 Rett kopi bekrefte
 4/4-13

 Sign.: *C. Hjeltnes*
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Rett kopi bekrefte
9/4-13

Sign.: C. Streyer
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringsplan gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringsplan gjelder bestående bygning hvor seksjoneringsplan bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringsplan omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

| 7. Underskrifter | | |
|------------------|--|---|
| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
| Asker, 13/2-2013 | <i>[Signature]</i> | = C-301 s.nr. 11 |
| | <i>[Signature]</i> OLEK. FORLÅND | = C-302 s.nr. 12 |
| | Björg Selstad | = D-504 s.nr. 48 |
| | Björn Hovind | |
| | <i>[Signature]</i> CATHERINE FORLÅND | = C-302 s.nr. 12 |
| | <i>[Signature]</i> Sune Dreyer | D-302 s.nr. 36 |
| | <i>[Signature]</i> Jens M. Haagenensen | D-302 s.nr. 36 |
| | <i>[Signature]</i> Mai-Lisbeth Hafstad | = D-202 s.nr. 31 |
| | <i>[Signature]</i> Ole Alff | s.nr. 10 |

| | |
|--|--|
| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾ | |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted, dato | Underskrift |
| Asker, 13/2 - 2013 | Bjorn Horning Komm. G. Lugnebrudsen Per 13/2 |

| | | | | |
|---|------|------------------------|------|---------|
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | | | | |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | | | | |
| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
| Dato | | Stempel og underskrift | | |

| |
|--|
| Noter: |
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. |
| 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. |
| 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner. |
| 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. |
| 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |
| 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. |
| 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |

| |
|--|
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv. |
|--|

| | |
|------|------------------------|
| Dato | Ustederens underskrift |
|------|------------------------|

 Rett kopi bekreftes
 4/4-13

 Sign: C. Dresler
 ASKER KOMMUNE
 SERVICETORGET

Vedlegg til begjæring om reseksjonering for gnr 35 bnr 60 i Asker kommune (0220)

Til pkt 2 - Hjemmelshaver(e)

Følgende er hjemmelshaver(e) til de seksjoner som berøres av reseksjoneringen. Angivelse av ideell andel gjelder den enkelte seksjon

| Kommune | Gnr | Bnr | Snr | Fødselsnr | Navn | Ideell andel |
|---------|-----|-----|-----|-------------|------------------------------|--------------|
| 0220 | 35 | 60 | 11 | 21096227288 | LIV ANNE ØSTRAAT | 1/1 |
| 0220 | 35 | 60 | 12 | 09078242415 | CATHRINE BREVIK FØRLAND | 1/2 |
| 0220 | 35 | 60 | 12 | 23098333517 | OLE HENRIK BREVIK FØRLAND | 1/2 |
| 0220 | 35 | 60 | 36 | 30038537837 | SILJE DREYER | 1/2 |
| 0220 | 35 | 60 | 36 | 02057941505 | JENS MARTIN HAAGENSEN | 1/2 |
| 0220 | 35 | 60 | 48 | 12015849078 | BJØRG SOLSTAD | 1/1 |
| 0220 | 35 | 60 | 31 | 01037036451 | MAI-LISBETH HAFSTAD | 1/1 |
| 0220 | 35 | 60 | 10 | 06093738320 | OVE NESS | 1/1 |

Retl kopi bekreftes
4/4-13

Sign.: C. Ljeslev
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING**FELT 4: SUPPLERENDE TEKST****Beskrivelse av hva endringene ved reseksjonering består i:****1. Reseksjonering etter eierseksjonslovens § 12:**

- 1.1 Én biloppstillingsplass som tilleggsdel til seksjon nr. 10 omgjøres til tilleggsdel for seksjon nr. 31.
- 1.2 Én biloppstillingsplass som tilleggsdel til seksjon nr. 11 omgjøres til tilleggsdel for seksjon nr. 48.
- 1.3 Én biloppstillingsplass som tilleggsdel til seksjon nr. 12 omgjøres til tilleggsdel for seksjon nr. 48.

2. Reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13:

- 2.1 Én biloppstillingsplass som del av fellesareal omgjøres til tilleggsdel for seksjon nr. 11.
- 2.2 Én biloppstillingsplass som del av fellesareal omgjøres til tilleggsdel for seksjon nr. 12.
- 2.3 Én biloppstillingsplass som del av fellesareal omgjøres til tilleggsdel for seksjon nr. 36.

Reseksjoneringen innebærer ingen endring i sameiebrøk.

Rett kopi bekreftes

4/4-13

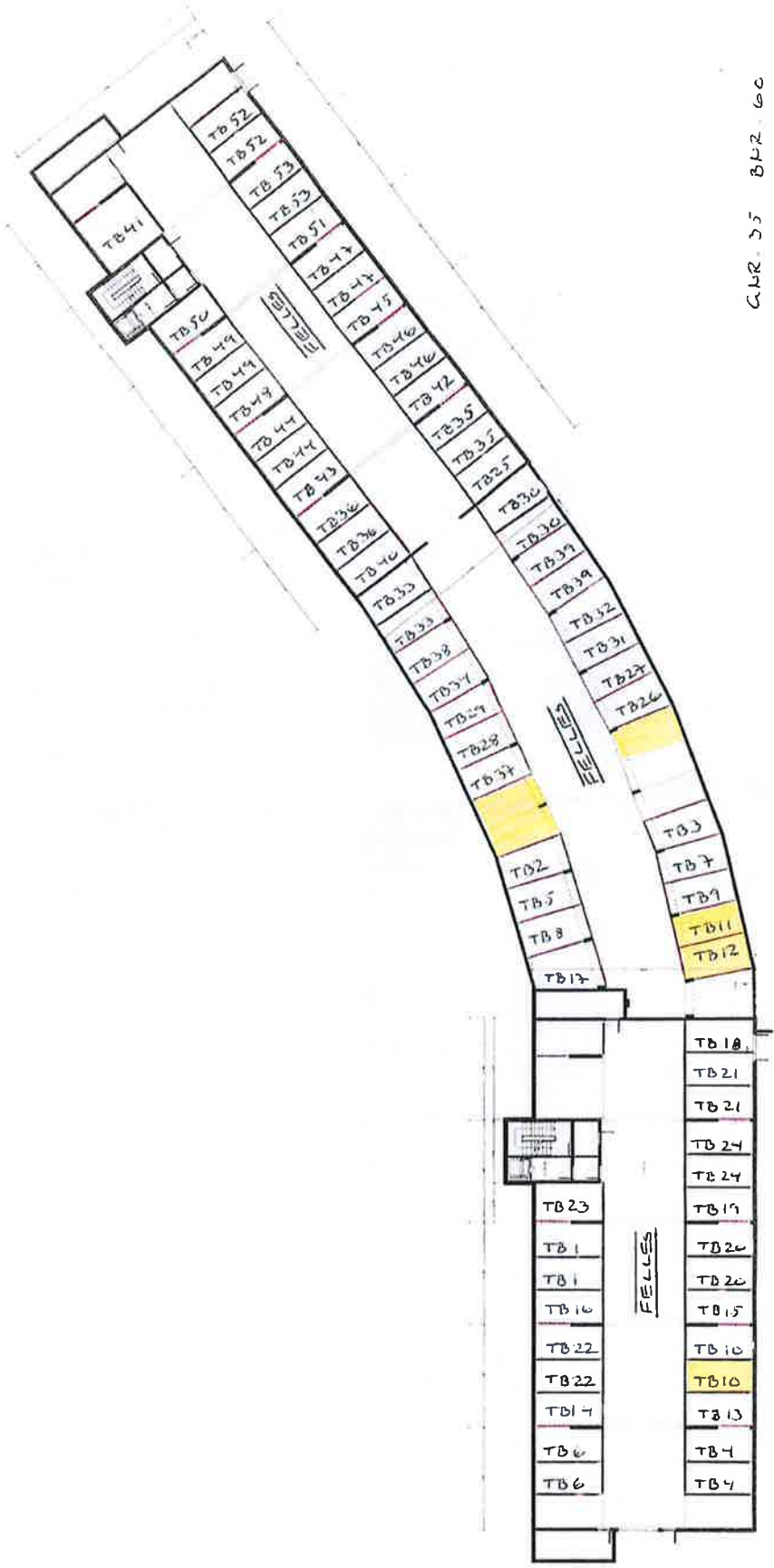
Sign.: C. Jresler

ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET



FOR RESEKONTORENE

VEDLEGG 1 AV 2

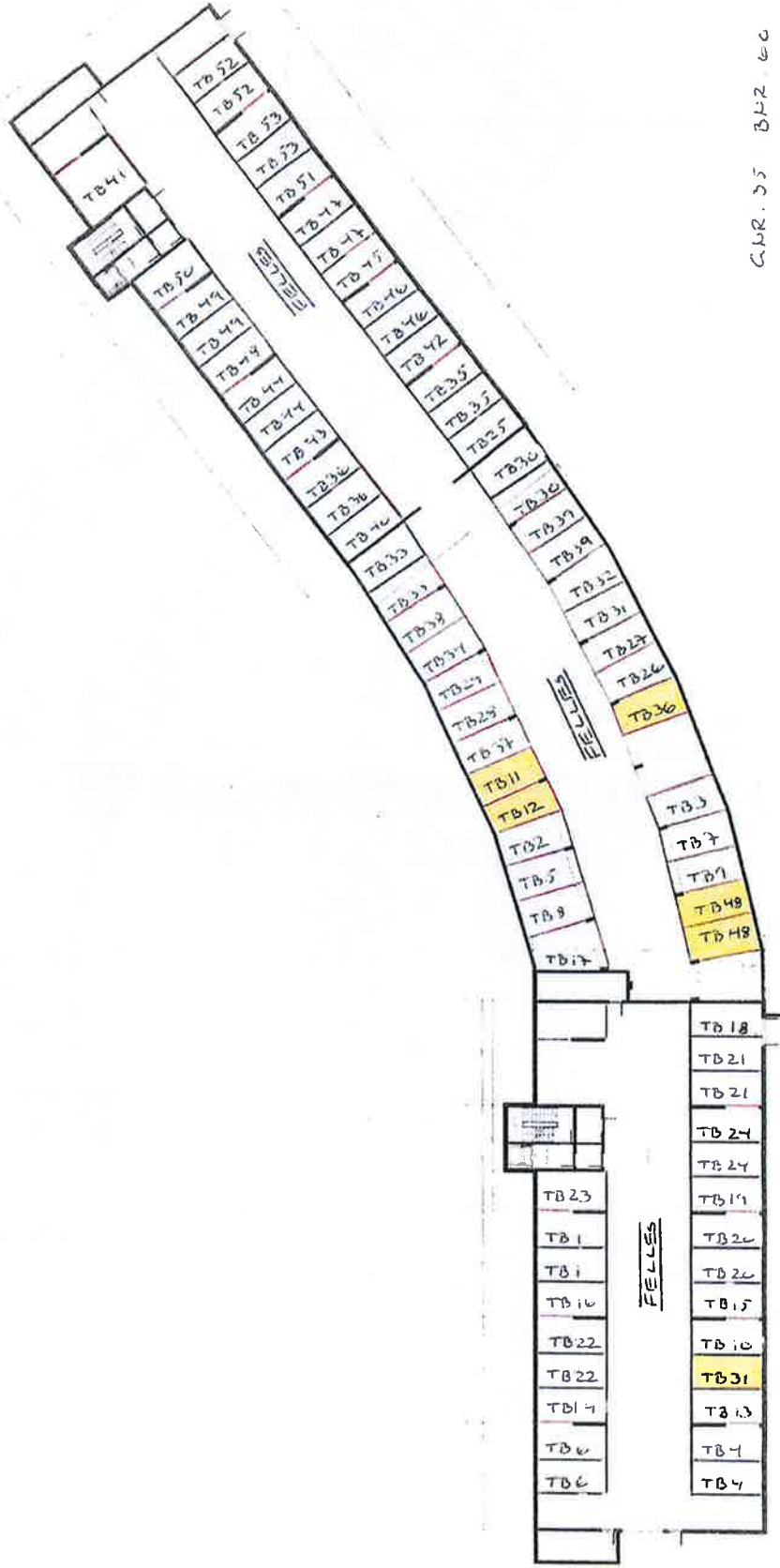


CMR. 35 BMR. 60
 PLAN: GARASJE/UTSELLER
 (P-PLASSER)
 DATO: 12.09.2011



ETTER RESEKUSJONBRINGA

VEDLEGG 2 AV 2



GMR. 35 BNR. 60

PLAN GARASJE/LOKALER
(P-PLASSER)

DATE 19.3.2013



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0376 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3533379/24476179
Bestilling: C3 2024-07-15 (2) 7

Dato
15.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 715908 | 200 | 8.9.2011 | BESTEMMELSE OM PARKERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3203 ASKER | 35 | 60 | 0 | 1 |

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvirent ikke oppgitt~~
985 770 573
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

Veidekke Bolig AS (org.nr. 994 529 676) skal ha bruksrett til 12 parkeringsplasser i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 35, bnr 60, i Asker kommune.

Bruksretten tinglyses på eiendommen gnr. 35, bnr. 60 i Asker kommune, og kan kun slettes etter samtykke fra Veidekke Bolig AS.

For bruksretten gjelder følgende rådighetsbegrensning:

Bruksrett kan kun overdras til hjemmelshavere til eventuelle fremtidige opprettede eierseksjoner i eiendommen gnr. 35 bnr. 60 i Asker kommune.

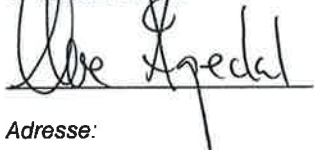
Oslo, 7/9 2011

For Veidekke Eiendom AS (org.nr. 936 946 348)


Arne Giske

Vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.


1. vitneunderskrift


Svein Hagedal

Adresse:

Ove Ågedal
Ankerbakken 6
3070 SANDE

1. vitneunderskrift


Lars Erik Huseth

Adresse:

Lars Erik Huseth
Lp Wettresvei 48 B
1392 VETTRE



Doknr: 715908 Tinglyst: 08.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefte


Marius A. Rød
Advokat

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0376 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3533380/24476184
Bestilling: C3 2024-07-15 (2) 6

Dato
15.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 740354 | 200 | 15.9.2011 | SEKSJONERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3203 ASKER | 35 | 60 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601126779
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974637766 Navn ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK Adresse Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 936946348 Navn Veidekke Eiendom AS Bruksenhet Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0220 Gnr 35 Bnr 60

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 1 | 107 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 2 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 3 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 4 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 5 | 91 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 6 | 107 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 7 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 8 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 9 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 10 | 91 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 11 | 110 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 12 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 13 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 14 | 84 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 15 | 113 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 16 | 110 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 17 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 18 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 19 | 84 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Doknr: 740354 Tinglyst: 15.09.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing



| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samelebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 20 | 113 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 21 | 136 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 22 | 104 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 23 | 72 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 24 | 107 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 25 | 86 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 26 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 27 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 28 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 29 | 91 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 30 | 94 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 31 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 32 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 33 | 78 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 34 | 91 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 35 | 110 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 36 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 37 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 38 | 84 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 39 | 113 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 40 | 110 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 41 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 42 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 43 | 84 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 44 | 113 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 45 | 110 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 46 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 47 | 96 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 48 | 84 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 49 | 113 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 50 | 136 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 51 | 104 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0220 | 35 | 60 | 0 | 52 | 72 / 5027 | Boligseksjon | Ja | Nei |


DOKUMENTASJON PÅ OPPMÅLINGSFORRETNING

| | | | | |
|----------------------|--------------|----|------|----|
| Kommune | Asker | | | |
| Eiendom | Gnr. | 35 | Bnr. | 60 |
| Journalnummer | S.jnr. 27/10 | | | |

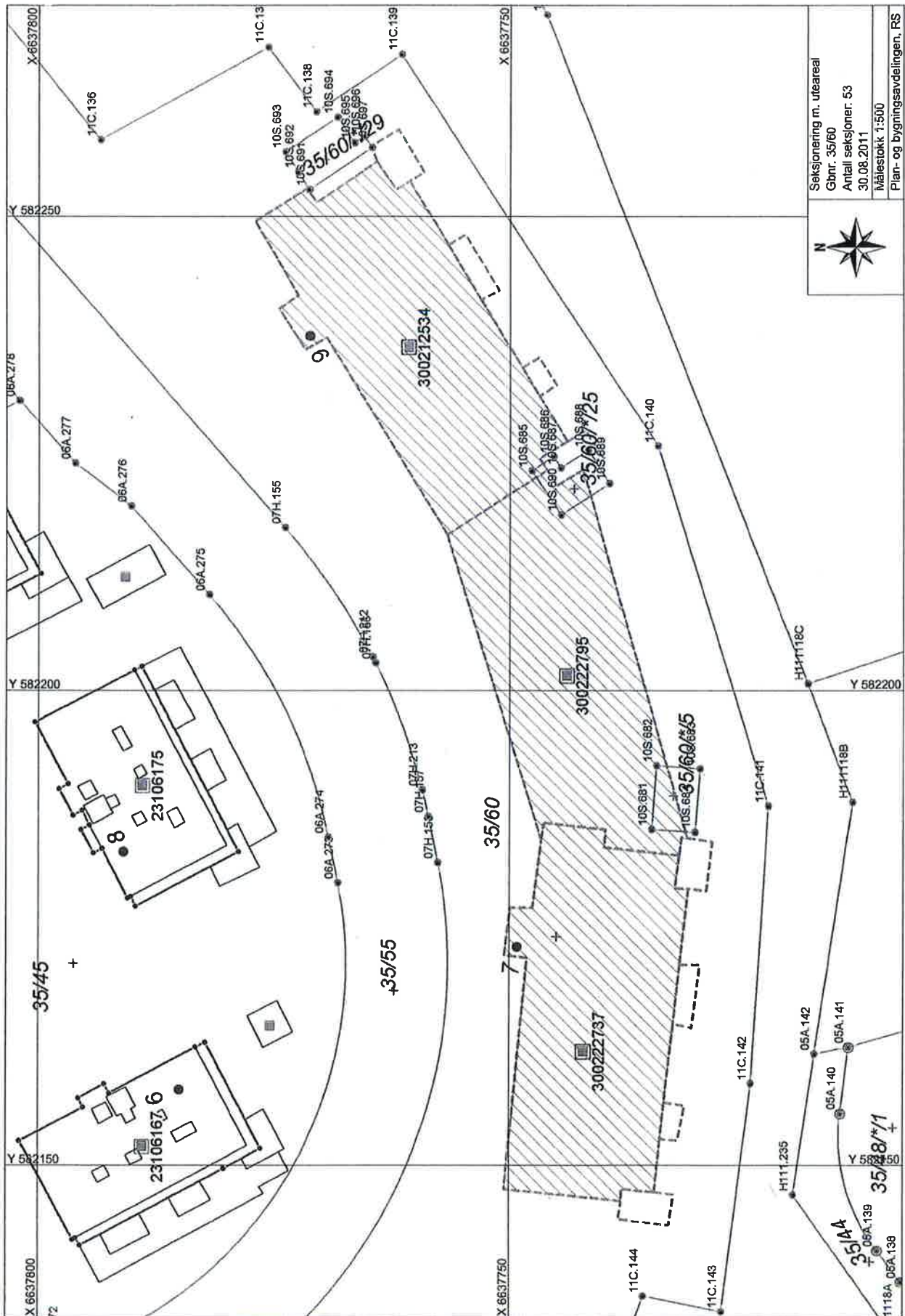
I henhold til matrikelloven av 17.juni 2005 er det holdt følgende oppmålingsforretning

| | |
|------------------------------|--|
| Dato for forretningen | 16.08.2011 |
| Rekvirent | Veidekke Eiendom AS |
| Landmåler | Pål Skogedal |
| Forretning | Oppmålingsforretning for uteareal til eierseksjoner. |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift |
|-------------|-------------|--|
| Asker | 29.08.2011 |  Pål Skogedal |

Vedlegg: Utskrift av matrikelkart.



Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

| | |
|--|-----|
| Rekvirentens navn Advokatfirmaet Hodneland & Co DA | Pla |
| Adresse Postboks 775 Sentrum | |
| Postnr. Poststed 0106 Oslo | |
| (Under-)organisasjonsnr /fødselsnr Ref. nr. 985,770,573 | |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | | |
|---------------|----------------|------|------|-----------------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. Snr. |
| 0220 | Asker | 35 | 60 | |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Fødselsnr /Org nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
| 936 946 348 | VEIDELLE EIENDOM AS | |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|---------------|----------------|--------|--------|---------------|----------------|--------|-----------|---------------|----------------|--------|--------|---------------|----------------|--------|--------|----------------|---|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.-nr. | Formål | Tilleggs-areal | |
| 4) | 5) | 6) | 4) | 5) | 6) | 4) | 5) | 6) | 4) | 5) | 6) | 4) | 5) | 6) | 4) | 5) | 6) | 6) | |
| 1 | B | 107 | B | 13 | B | 96 | B | 25 | B | 86 | BC | 37 | B | 96 | B | 49 | B | 113 | B |
| 2 | B | 78 | B | 14 | B | 84 | B | 26 | B | 78 | B | 38 | B | 84 | B | 50 | B | 136 | B |
| 3 | B | 78 | B | 15 | B | 113 | B | 27 | B | 78 | B | 39 | B | 113 | B | 51 | B | 104 | B |
| 4 | B | 78 | B | 16 | B | 110 | B | 28 | B | 78 | B | 40 | B | 110 | B | 52 | B | 72 | B |
| 5 | B | 91 | BC | 17 | B | 96 | B | 29 | B | 91 | BC | 41 | B | 96 | B | 53 | B | 107 | B |
| 6 | B | 107 | B | 18 | B | 96 | B | 30 | B | 94 | B | 42 | B | 96 | B | 54 | | | |
| 7 | B | 78 | B | 19 | B | 84 | B | 31 | B | 78 | B | 43 | B | 84 | B | 55 | | | |
| 8 | B | 78 | B | 20 | B | 113 | B | 32 | B | 78 | B | 44 | B | 113 | B | 56 | | | |
| 9 | B | 78 | B | 21 | B | 136 | B | 33 | B | 78 | B | 45 | B | 110 | B | 57 | | | |
| 10 | B | 91 | B | 22 | B | 104 | B | 34 | B | 91 | B | 46 | B | 96 | B | 58 | | | |
| 11 | B | 110 | B | 23 | B | 72 | B | 35 | B | 110 | B | 47 | B | 96 | B | 59 | | | |
| 12 | B | 96 | B | 24 | B | 107 | B | 36 | B | 96 | B | 48 | B | 84 | B | 60 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | | | 5027 | = nevner: | 5027 | | | | | | | | | |

| 4. Supplerende tekst 7) |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

| | | |
|--------------------|--|--------------------------------------|
| Dato 30.11.2020 | Utlstederens underskrift Bjørn Lind | FOR VEIDELLE EIENDOM AS Roar Foss |
|--------------------|--|--------------------------------------|

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)



Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|-----------------|---|--|
| Oslo, 20.4.2010 | FOR VEIDEKKE BOUÉ AS  RUAR FOSS  BJØRN LIND i henhold til fullmakt fra Veidekke Eiendom AS | |

| | |
|--|-------------|
| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8) | |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted, dato | Underskrift |
| | |

| | |
|---|------------------------|
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | |
| Gnr. | Bnr. |
| Festenr. | Snr. |
| Kommune | |
| Dato | Stempel og underskrift |
| | |

| |
|---|
| Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |
|---|

| |
|---|
| Plass for tinglygingsattest, påtegninger mv |
| |

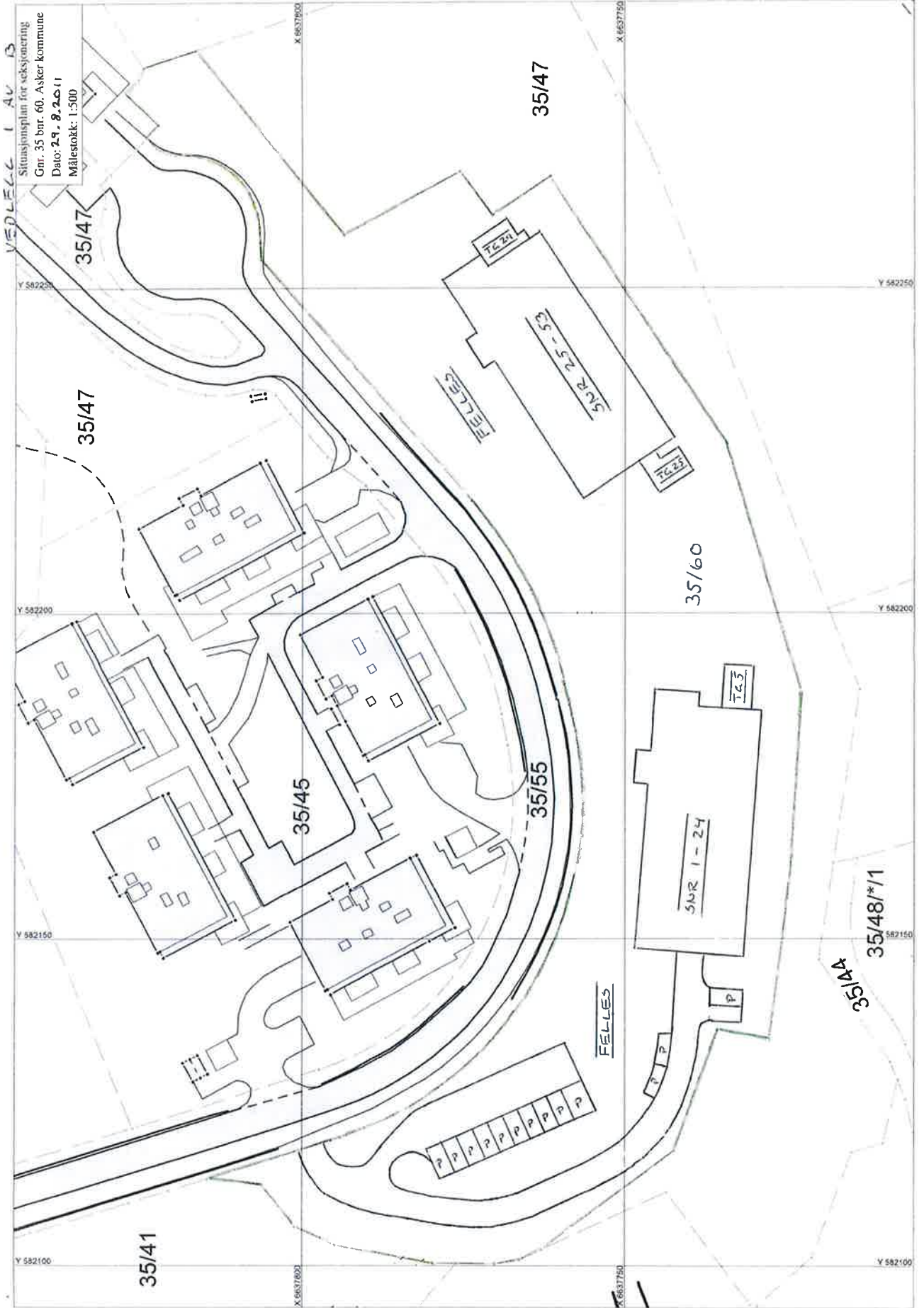
| | |
|-----------|--|
| Dato | Utstederens underskrift |
| 30.4.2020 |  FOR VERDENE FORTE AS |

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

| 1. Eiendommen | | | | | |
|---------------|----------------|------|------|----------|-------------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
| 219 | Asker | 35 | 60 | | |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|-----------------|------------------|--------|--------|-----------------|------------------|-----------|--------|-----------------|------------------|--------|--------|-----------------|------------------|--------|--------|-----------------|------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr. | Formål | Brøk (teller 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål | Brøk (teller 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål | Brøk (teller 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål | Brøk (teller 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål | Brøk (teller 5) | Tilleggsareal 6) |
| 61 | | | | 91 | | | | 121 | | | | 151 | | | | 181 | | | |
| 62 | | | | 92 | | | | 122 | | | | 152 | | | | 182 | | | |
| 63 | | | | 93 | | | | 123 | | | | 153 | | | | 183 | | | |
| 64 | | | | 94 | | | | 124 | | | | 154 | | | | 184 | | | |
| 65 | | | | 95 | | | | 125 | | | | 155 | | | | 185 | | | |
| 66 | | | | 96 | | | | 126 | | | | 156 | | | | 186 | | | |
| 67 | | | | 97 | | | | 127 | | | | 157 | | | | 187 | | | |
| 68 | | | | 98 | | | | 128 | | | | 158 | | | | 188 | | | |
| 69 | | | | 99 | | | | 129 | | | | 159 | | | | 189 | | | |
| 70 | | | | 100 | | | | 130 | | | | 160 | | | | 190 | | | |
| 71 | | | | 101 | | | | 131 | | | | 161 | | | | 191 | | | |
| 72 | | | | 102 | | | | 132 | | | | 162 | | | | 192 | | | |
| 73 | | | | 103 | | | | 133 | | | | 163 | | | | 193 | | | |
| 74 | | | | 104 | | | | 134 | | | | 164 | | | | 194 | | | |
| 75 | | | | 105 | | | | 135 | | | | 165 | | | | 195 | | | |
| 76 | | | | 106 | | | | 136 | | | | 166 | | | | 196 | | | |
| 77 | | | | 107 | | | | 137 | | | | 167 | | | | 197 | | | |
| 78 | | | | 108 | | | | 138 | | | | 168 | | | | 198 | | | |
| 79 | | | | 109 | | | | 139 | | | | 169 | | | | 199 | | | |
| 80 | | | | 110 | | | | 140 | | | | 170 | | | | 200 | | | |
| 81 | | | | 111 | | | | 141 | | | | 171 | | | | 201 | | | |
| 82 | | | | 112 | | | | 142 | | | | 172 | | | | 202 | | | |
| 83 | | | | 113 | | | | 143 | | | | 173 | | | | 203 | | | |
| 84 | | | | 114 | | | | 144 | | | | 174 | | | | 204 | | | |
| 85 | | | | 115 | | | | 145 | | | | 175 | | | | 205 | | | |
| 86 | | | | 116 | | | | 146 | | | | 176 | | | | 206 | | | |
| 87 | | | | 117 | | | | 147 | | | | 177 | | | | 207 | | | |
| 88 | | | | 118 | | | | 148 | | | | 178 | | | | 208 | | | |
| 89 | | | | 119 | | | | 149 | | | | 179 | | | | 209 | | | |
| 90 | | | | 120 | | | | 150 | | | | 180 | | | | 210 | | | |
| Sum tellere: | | | | 0 | | | | = nevner: | | | | | | | | | | | |

| | |
|------|---------------------------------|
| Dato | Utstyrsunderskrift |
| | <i>B. L. H.</i> <i>A. H. S.</i> |



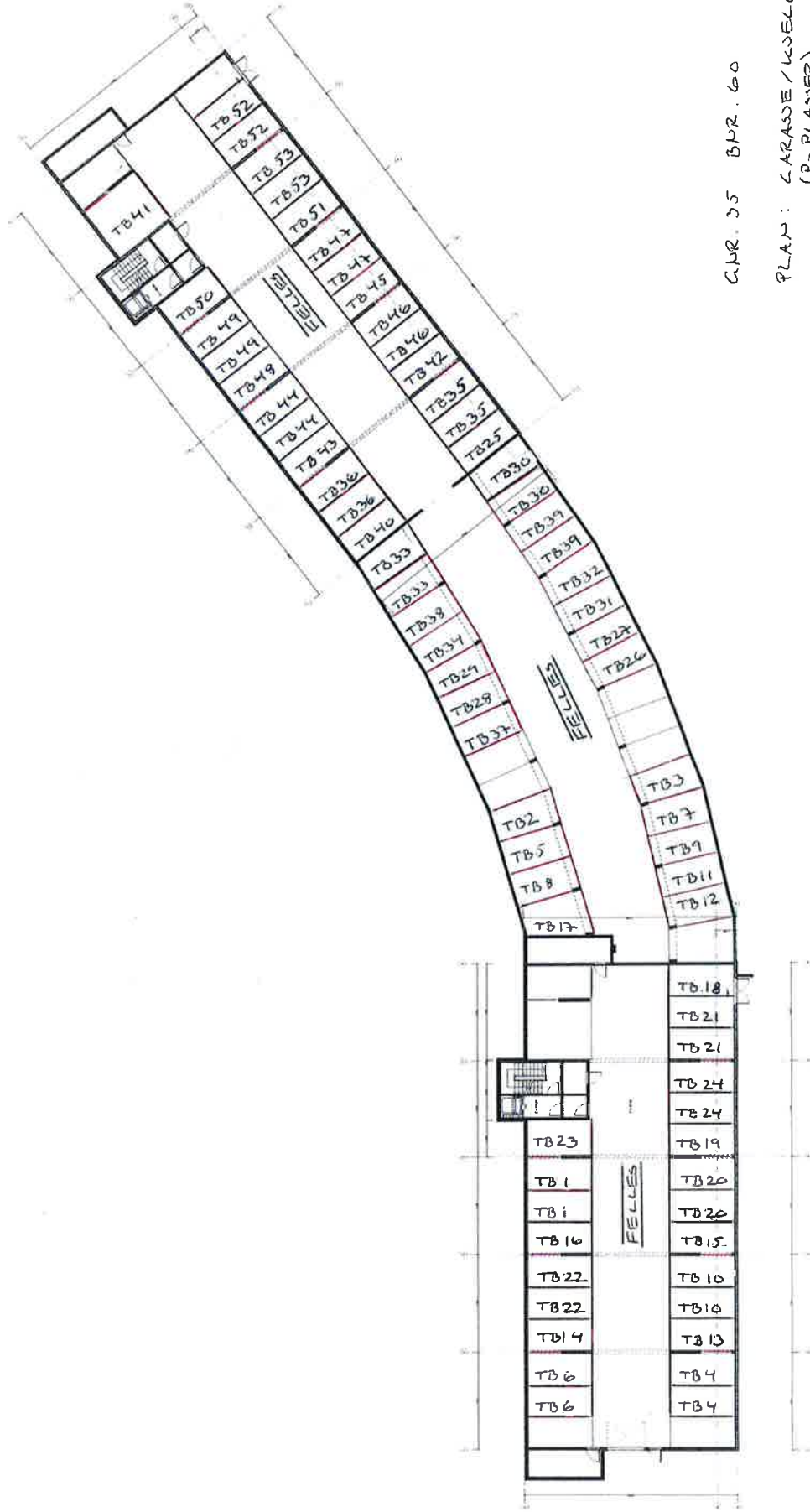


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 10 av 21

VEDLEGG 2 AV 13



GNR. 35 BMR. 60

PLAN: GARASJE/KJØLLER
(P-PLASSER)

DATE: 12.09.2011

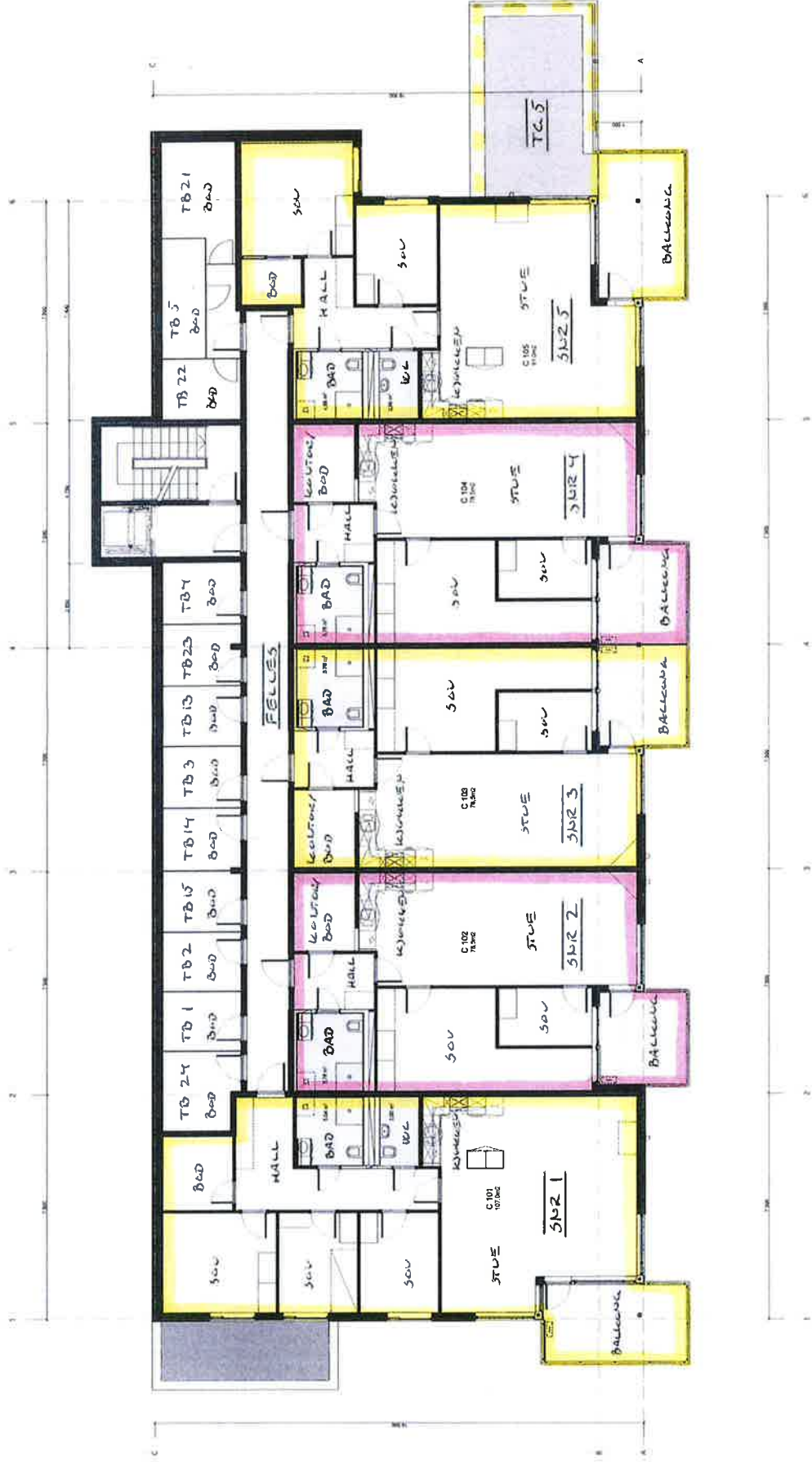


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 11 av 21

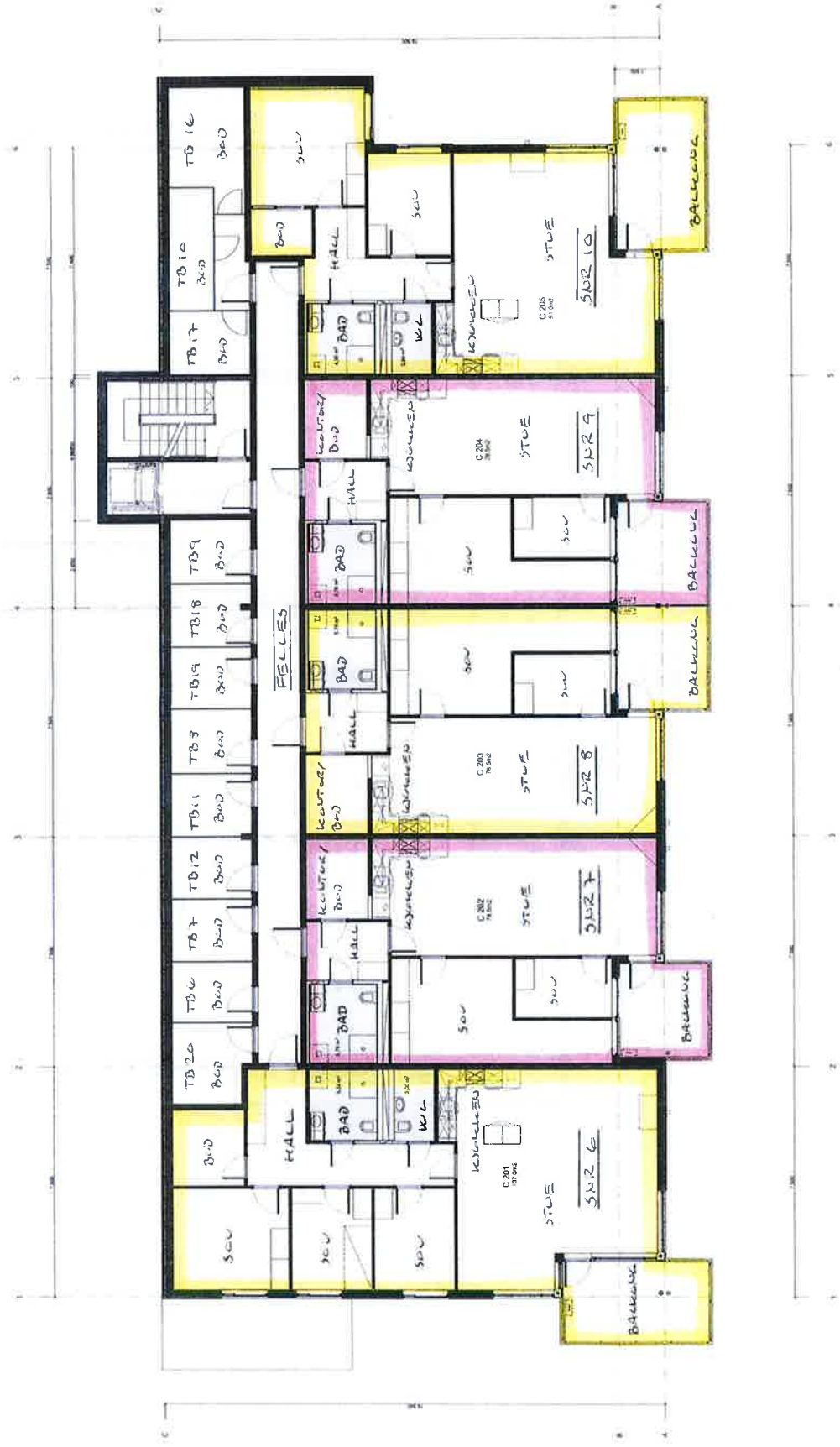
VEOLEK 3 AU 13



GBR. 35/60
 BYGG 2, GARZADE B5a
 PLAN: i ETASJE
 DATO: 22.03.2011



VEDELÅ 4 AV 13



GBR 2. 35/00
 BYGGE L. UTRÅDE BJA
 PLAN 2. ETASJE
 DATO 22.03.2011

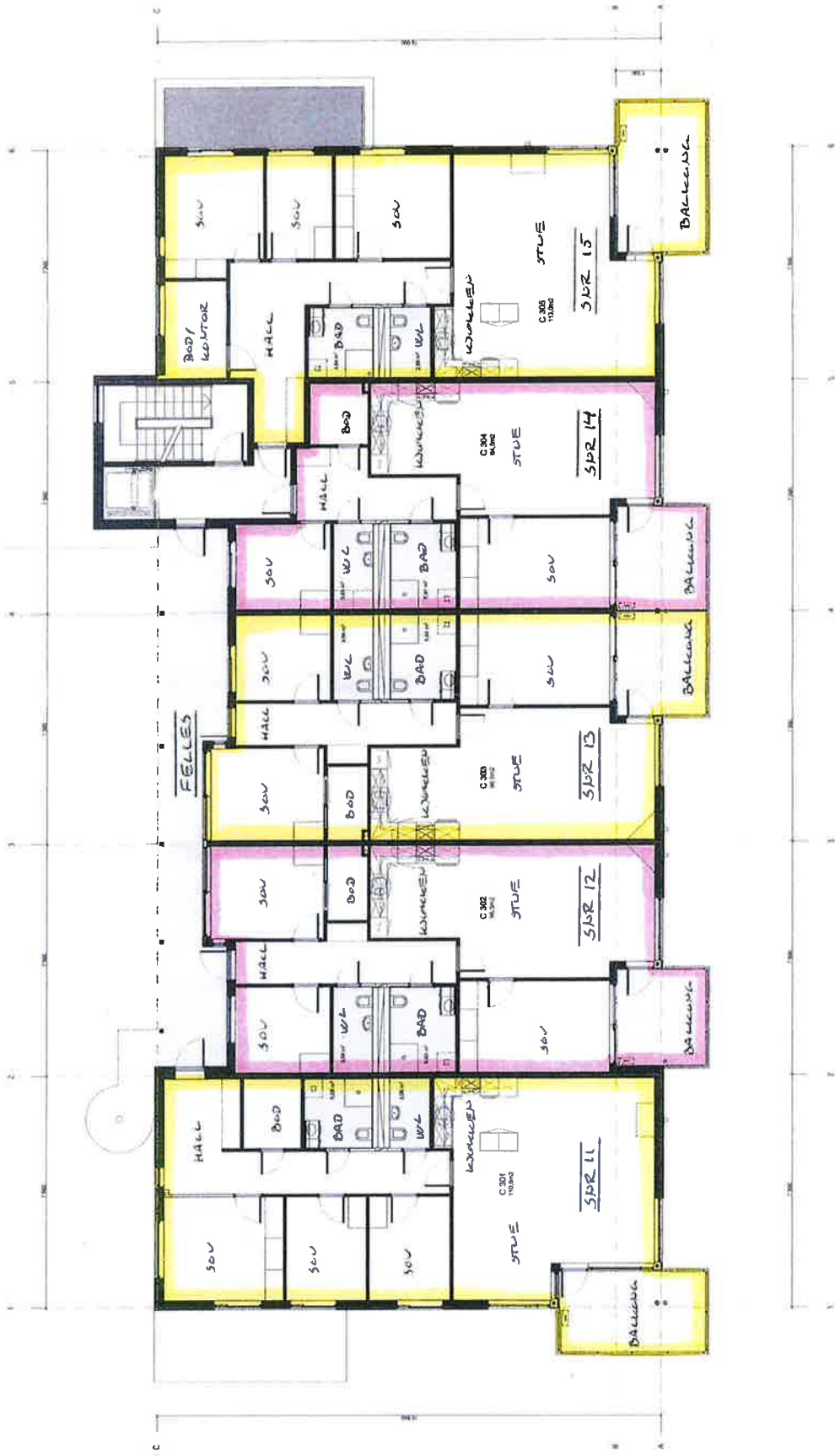


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 13 av 21

VEDLEGG 5 AV 13



GBR. 35/60
 BYGG 2, 1. ETASJE B50
 PLAN: 3. ETASJE
 DATO: 22.03.2011

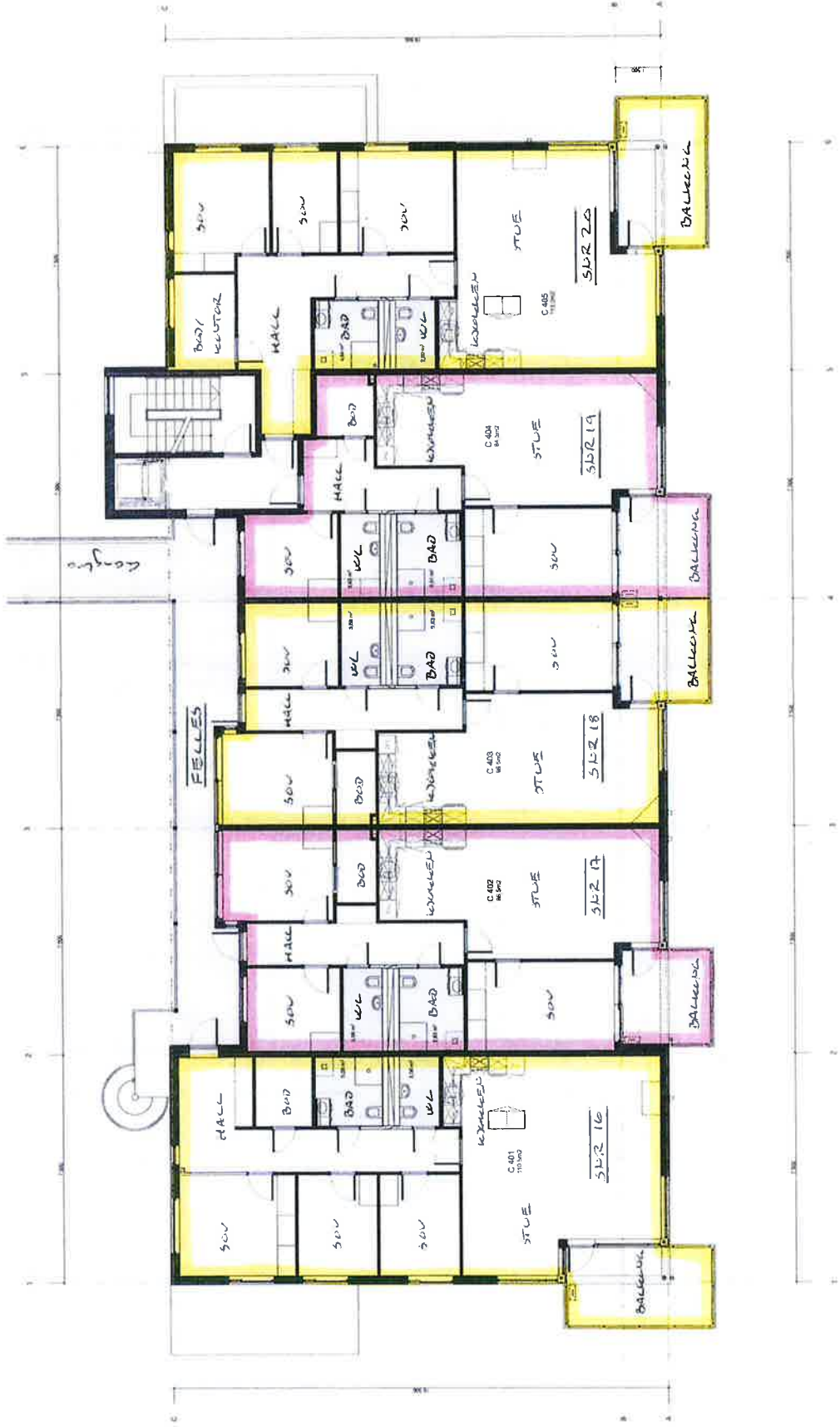


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 14 av 21

VEDLEGG 6 AV 13



GBNR. 37/60
 BYGGL C, CHARADE ØYA
 PLAN 4 STADJE
 DATO 22.05.2011

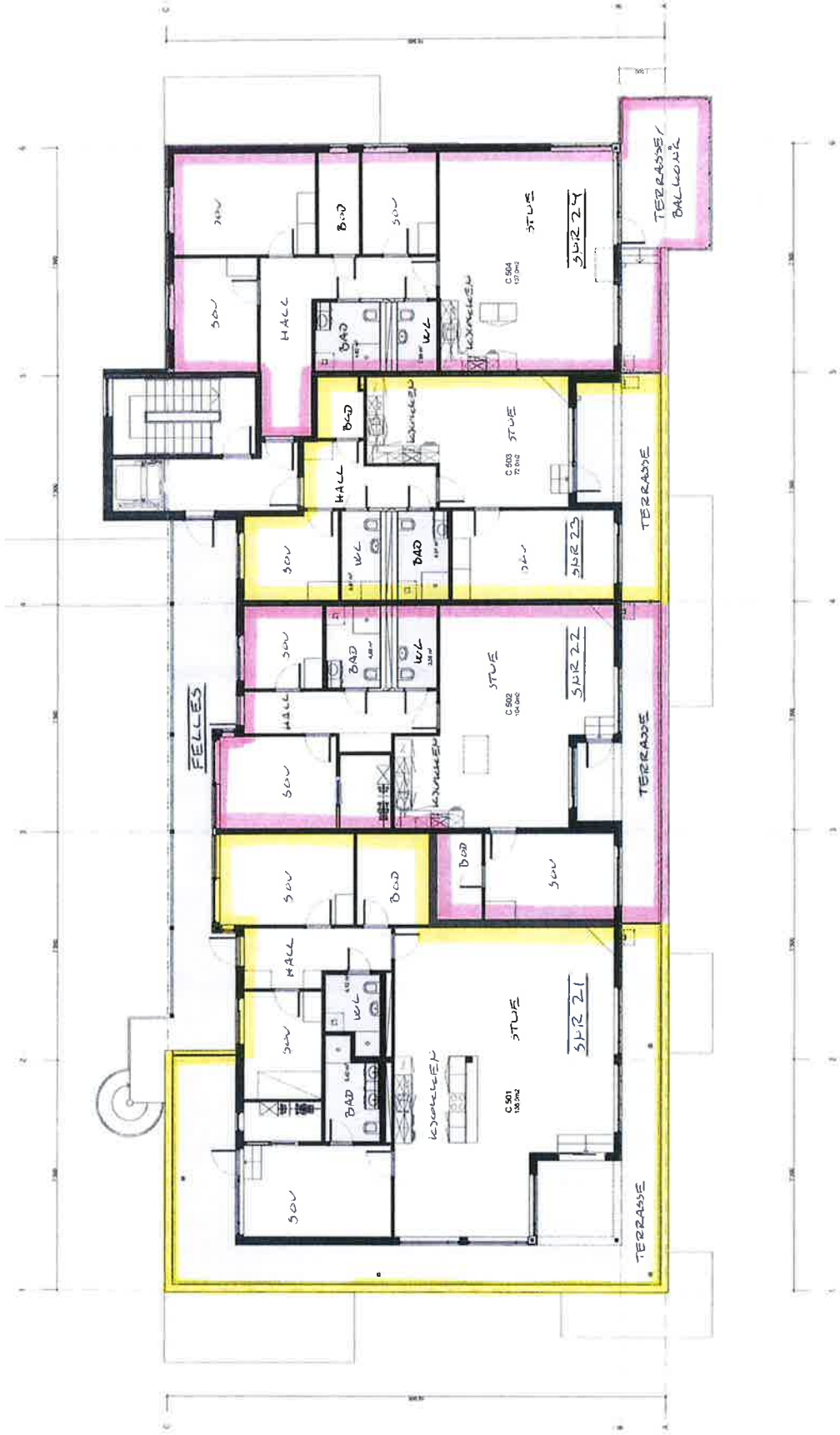


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 15 av 21

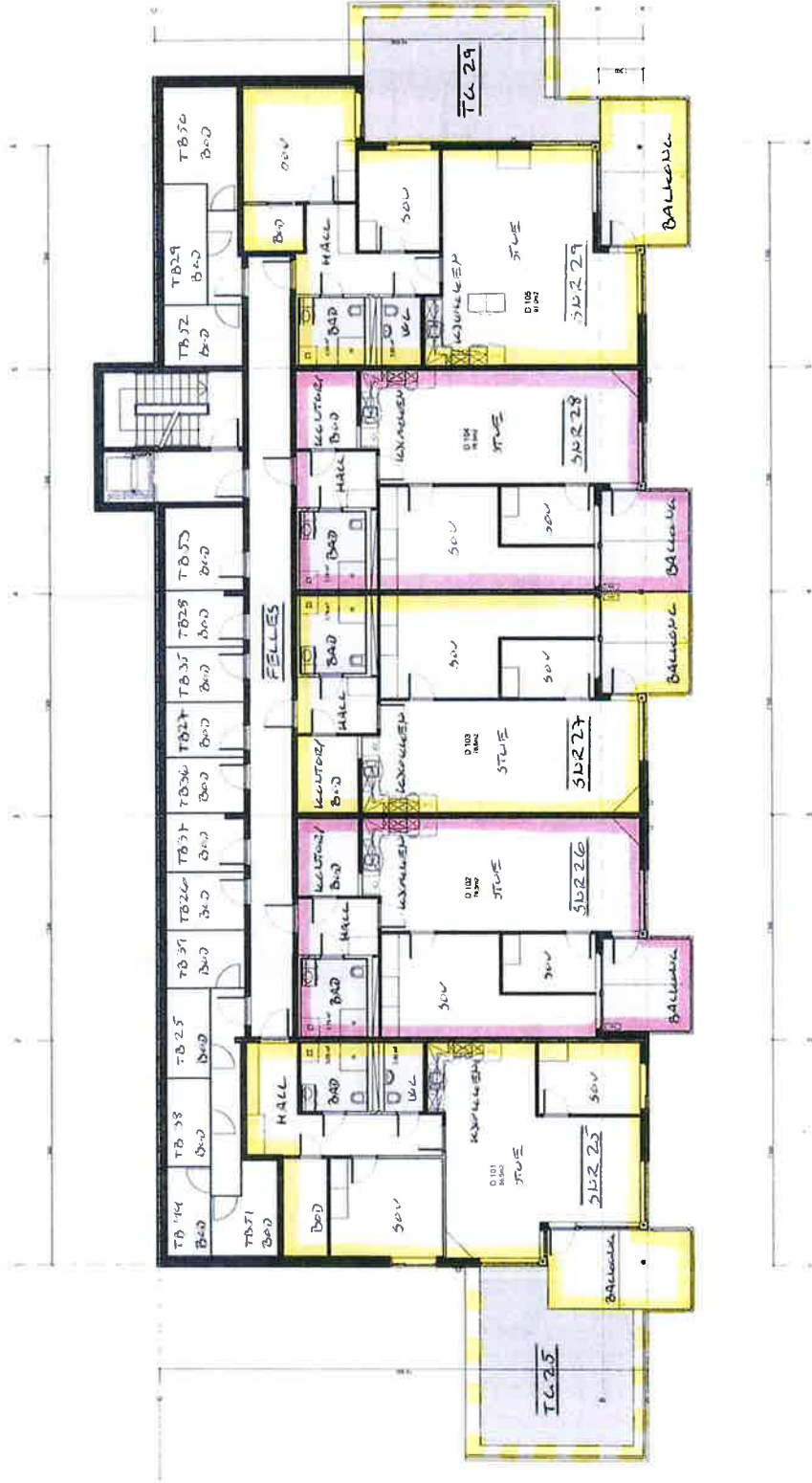
VEDLEGG 7 AV 13



GRUB. 33/60
STEG 4, AMRÅDE 85a
PLAN: 5. ETASJE
DATE: 22.03.2011



VEDLEGG 8 AV B



6202. 37/60
 BYGG D, GARÅDE B56
 PLAN 1. ETASJE
 DATO: 22.03.2011

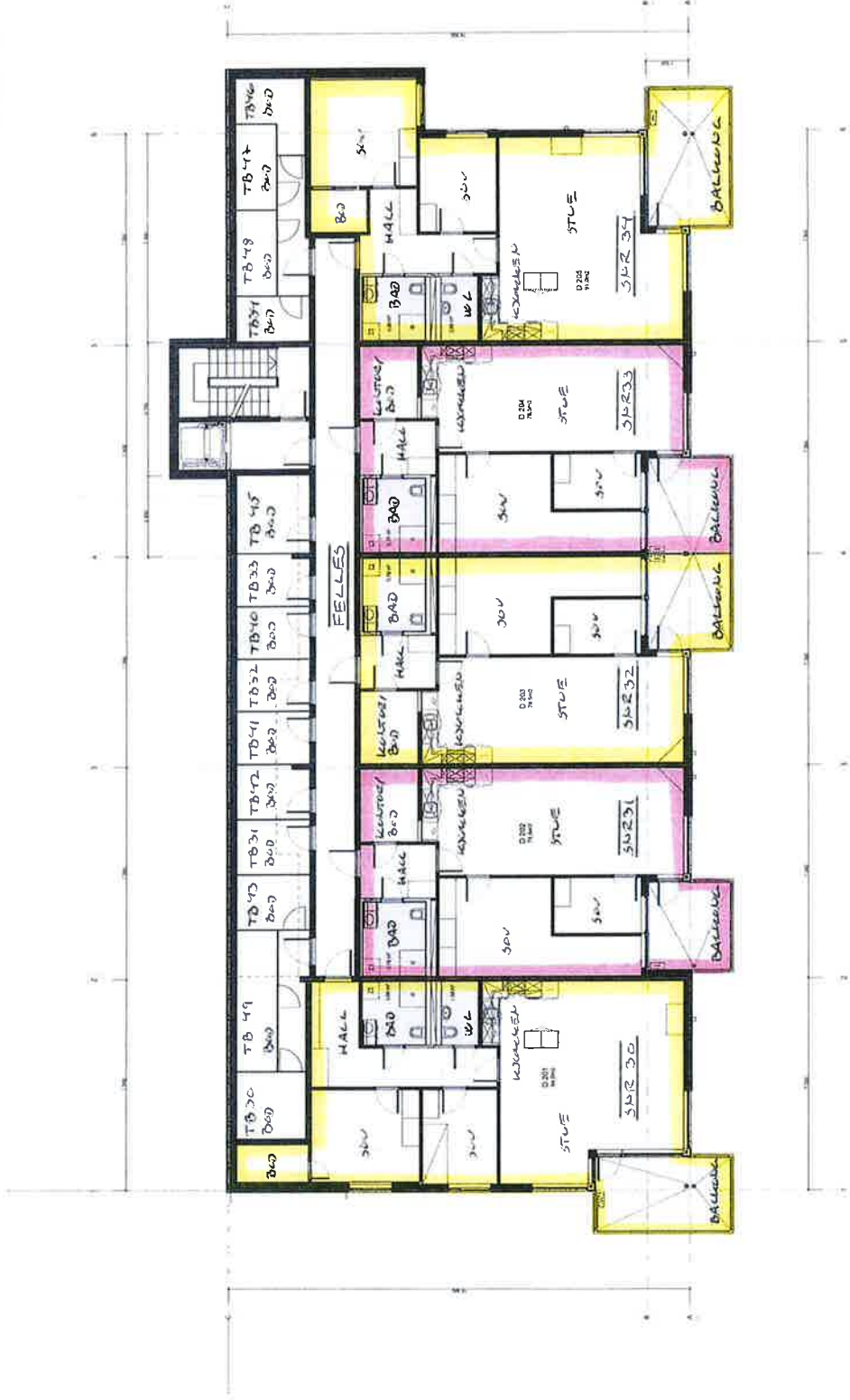


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 17 av 21

VEDLEGG 9 AV 13



GBNR. 35/60
 BYLCC D, GNRÅDE B7U
 PLAN: 2. ETASJE
 DATO: 22.09.2011



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 18 av 21

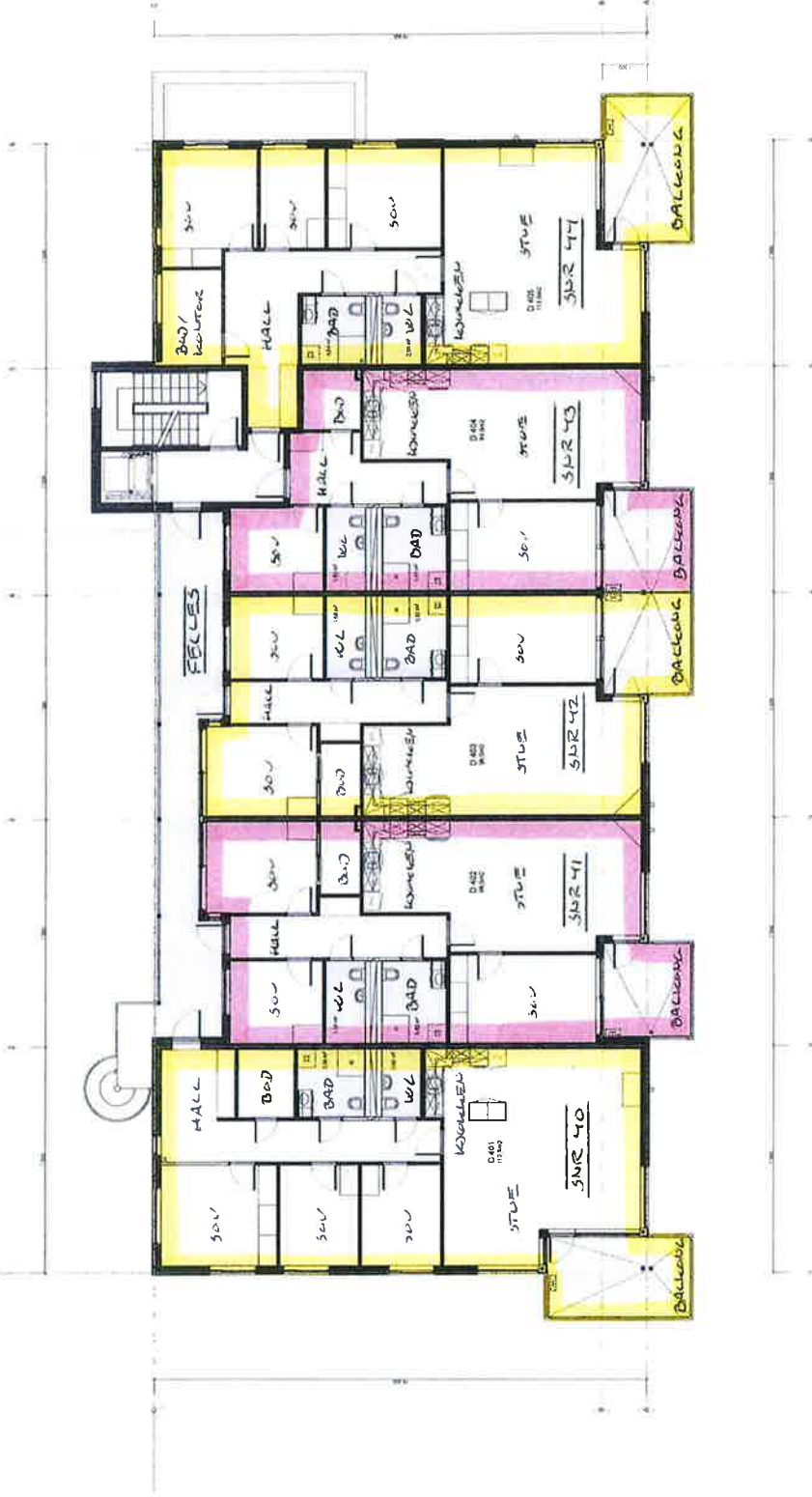
VEDLEGG 10 AV 13



GNR. 35/60
 BYGG D, OMRADE B50
 PLAN 3. ETASJE
 DATO: 22.03.2011



VEDLEGG 11 AV 13



GBR. 35/00
 BYGG D, GARÅDE B50
 PLAN: 4. ETASJE
 DATO: 22.03.2011

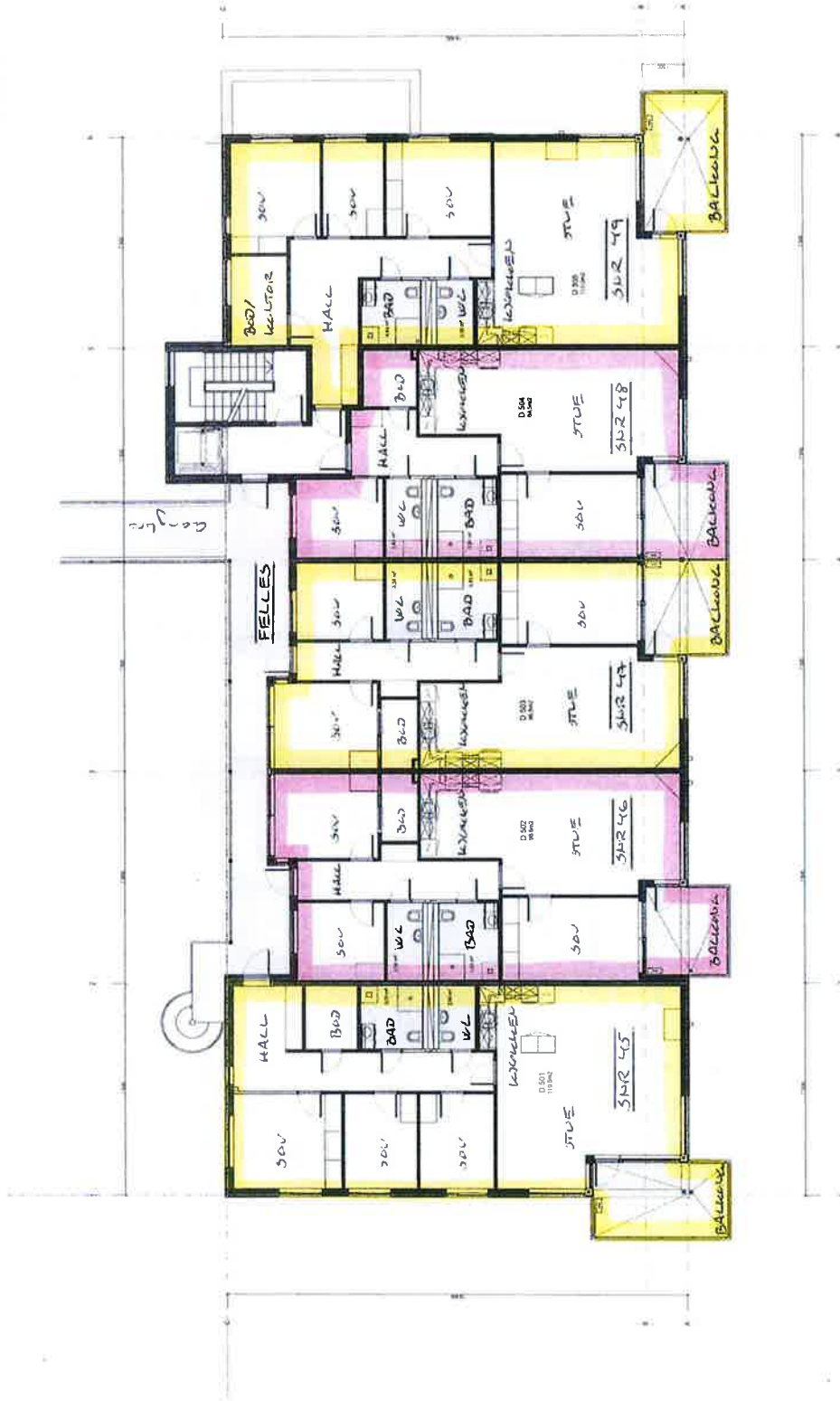


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/7 40354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 20 av 21

VSDLEGG 12 AV 13



GNR 35/60
 BTLG D, 4. ETASJE B5U
 PLAN: 5. ETASJE
 DATO: 22.05.2011

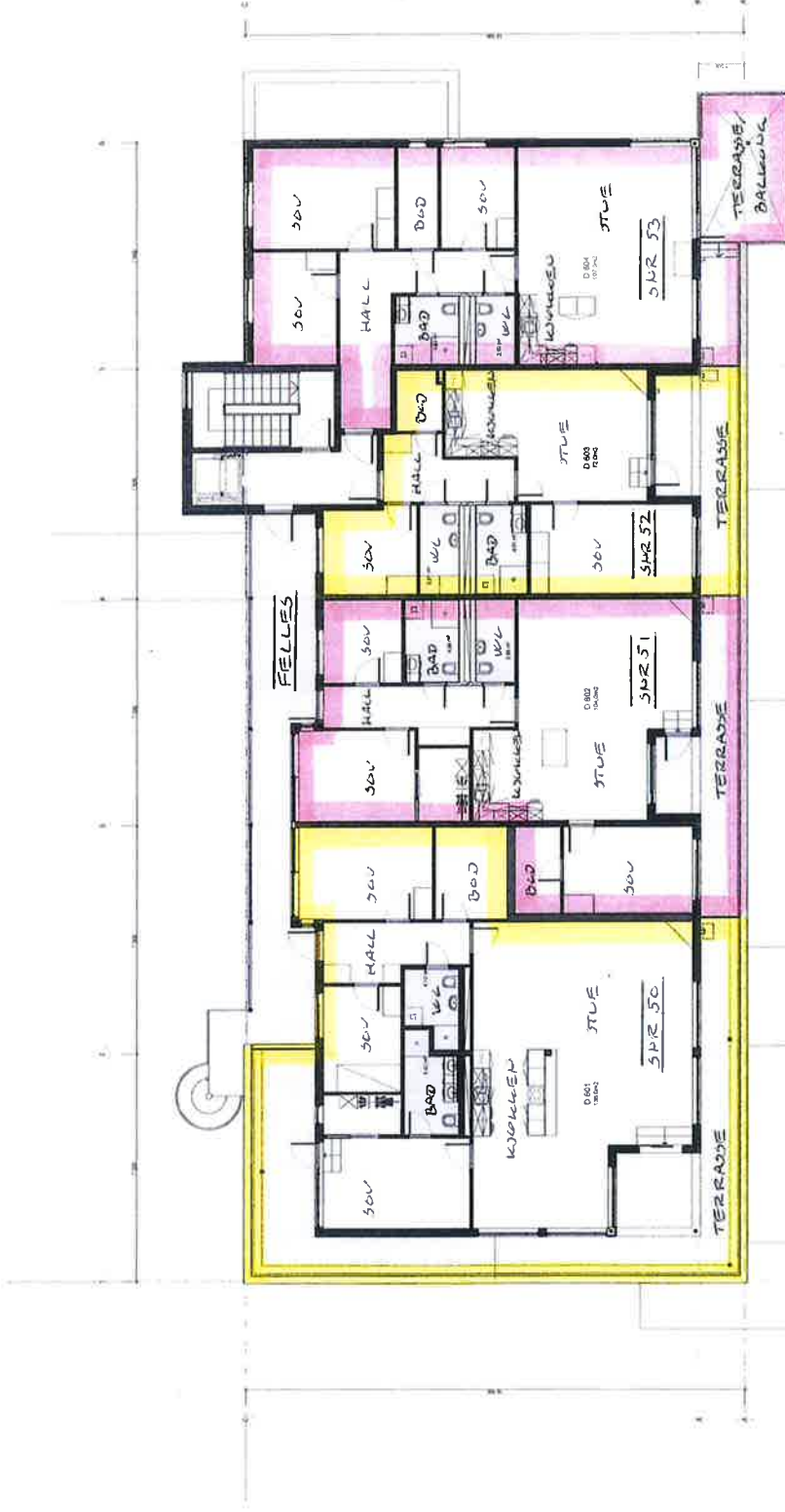


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/740354/200
Uthentet 2024-07-15 09:16

Side 21 av 21

VEDLEGG 13 AV 13



GBR. 35/60
BYGG D, STRÅDE B5U
PLAN 6. ETASJE
DATO: 22.03.2011



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0376 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3533378/24476174
Bestilling: C3 2024-07-15 (2) 5

Dato
15.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|----------|---------|-------------|----------------------|
| 526183 | 200 | 5.7.2011 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------|------|------|------|------|
| 3203 ASKER | 35 | 60 | 0 | 1 |

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 526183 Tinglyst: 05.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ref 1000
Asker Kommune 0200
974/637766

Erklæring om atkomstrett

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 35 bnr. 60 gir følgende eiendommer atkomstrett til samme eiendom:

gnr. 35 bnr. 45
gnr. 35 bnr. 53

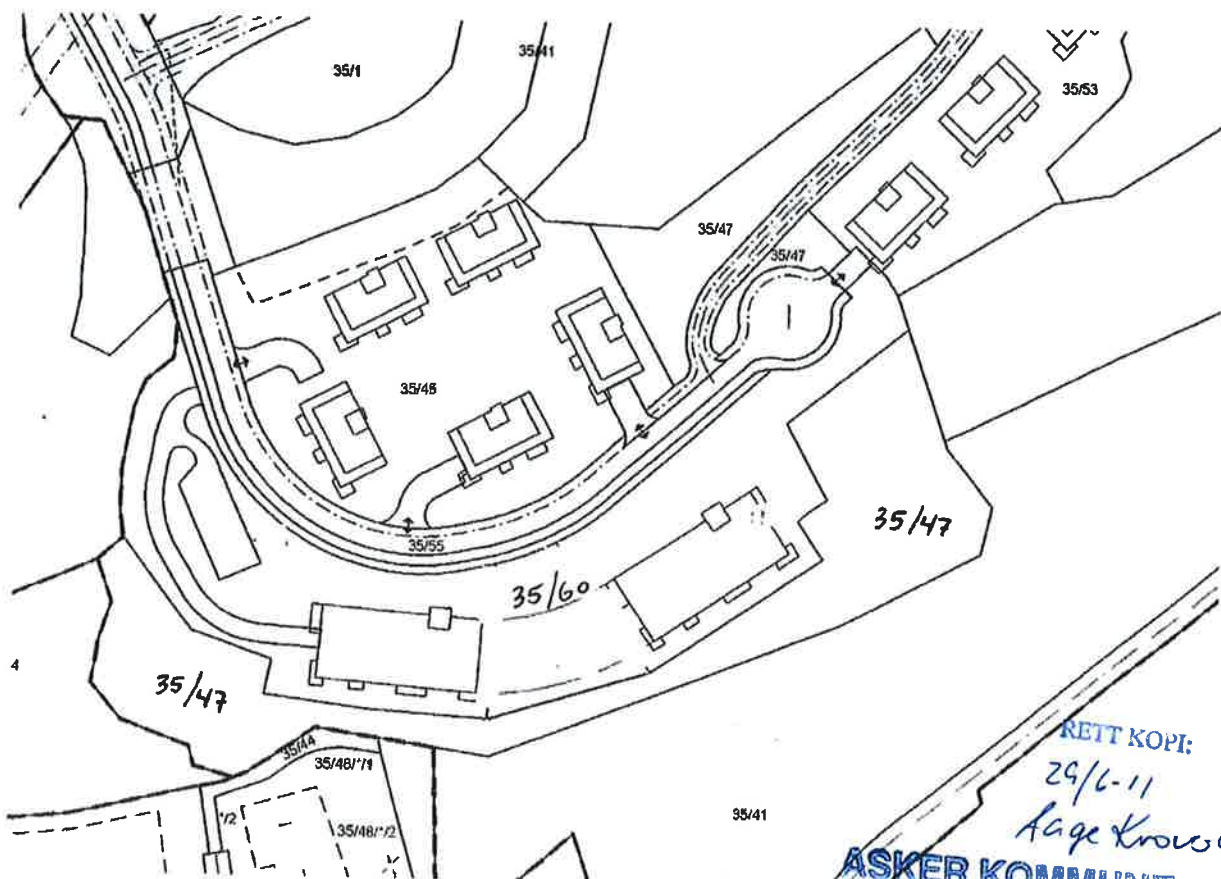
Bruksretten omfatter bruk til atkomst til gnr. 35 bnr. 47, vist på kartutsnitt nedenfor i målestokk 1:1500.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 35 bnr. 60.

Denne tinglysning kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke.

FØR VEIDEKKE BOLIG AS IHT. FULLMAKT

Roar Foss dato 23/6-11
Bjørn Lind
Veidekke Eiendom AS Roar Foss org.nr. 936 946 848
Hjemmelshaver gnr. 35 bnr.



RETT KOPI:
29/6-11
Aage Krossen
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGGERISIKTAVNING

Åstadv. 9



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0376 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3533377/24476169
Bestilling: C3 2024-07-15 (2) 9

Dato
15.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 433843 | 200 | 13.9.2006 | BRUKSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3203 ASKER | 35 | 41 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Returneres til


Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e) ²⁾ | | Gnr | Bnr | Festnr | Seksjonsnr | Ideell andel |
|--------------------------------|-------------|-----|-----|--------|------------|--------------|
| Kommunenr | Kommunenavn | 35 | 41 | | | 100% |
| 0210 | Asker | | | | | |

| | | | |
|--|---|---|--|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
|--|---|---|--|

| | | | |
|---|--|--|--|
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
|---|--|--|--|

| | |
|--|--|
| Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
|--|--|

| | |
|--------------|---|
| Beskaffenhet | <input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd |
|--------------|---|

| | |
|---------------|--|
| Bruk av grunn | <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig <input type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vel <input type="checkbox"/> A Annet |
|---------------|--|

| | |
|------------|---|
| Type bolig | <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet |
|------------|---|

| | | | |
|-------------|------------------|------------------------------------|---|
| 2. Kjøpesum | kr 21 000 000,00 | Utløst til salg på det frie marked | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
|-------------|------------------|------------------------------------|---|

| | |
|----------------|---|
| Omsetningstype | <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet |
|----------------|---|

| | |
|--|---|
| Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
|--|---|

| | |
|---|----|
| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾ | kr |
|---|----|

| 4. Overdras fra | | |
|----------------------------------|---|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ | Navn | Ideell andel |
| 230706 | Reidar von Koss' testamentsfullbyrderbo v/advokat Erik Hirsch | 100% |

| 5. Til | | | |
|----------------------------------|---------------------|---|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
| 936946348 | Veidekke Eiendom AS | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | 100% |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 6. Særskilte avtaler | Doknr: 433843 Tinglyst 13 09 2006 |
| OBS! Her påføres kun op | STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |

Eiendommen gnr. 35, bnr. 41 gir gnr. 35, bnr. 36 felleş bruksrett til arealene merket FL1 (fellesområde lek) og FN1 (fellesområde natur) i vedlagte kart. Denne heftelsen kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

| | |
|---------|---|
| Dato | Ustederens underskrift |
| 10.7.06 | Reidar von Koss' testamentsfullbyrderbo |

Attestert kopi av dok.nr. 2006/433843/200
Uthentet 2024-07-15 09:19

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato | Sted

Kjøpers/erverters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller någ partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato | Sted
10.7.06 | Oslo

Utsteders underskrift⁷⁾ | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Erik Hirsch | Erik Hirsch

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

⁵⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Alex Borch | Alex Borch

Adresse |
Okseløvedv. 53, 1365 Blommenholm

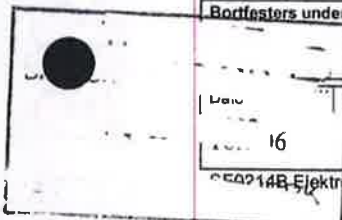
2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver
Berit Rye | BERIT RYE

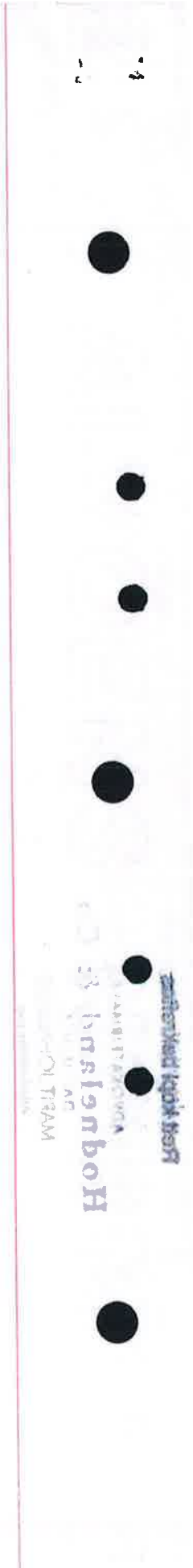
Adresse |
Biometaret 2c, 2014 Bjørndal

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Utstederens underskrift Reidar von Koss' testamentsfullbyrderbo
Erik Hirsch | ERIK HIRSCH

Rett kopj/bekreftes
ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
D.A.M.N.A.
MARIT JOHNSRUD
Advokatfullmektig





10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver¹⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

| | | |
|--------------------|-------------|---------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|--------------------|-------------|---------------------------|

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| | | |
|------|--|---------------------------|
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|------|--|---------------------------|

^{a)} Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|-----------------------|---------------------------|

Adresse

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|-----------------------|---------------------------|

Adresse

Noter:

- Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

| | |
|------|-------------------------|
| Dato | Utstederens underskrift |
|------|-------------------------|

Reidar von Koss' testamentsfullbyrderbo

10.7.06

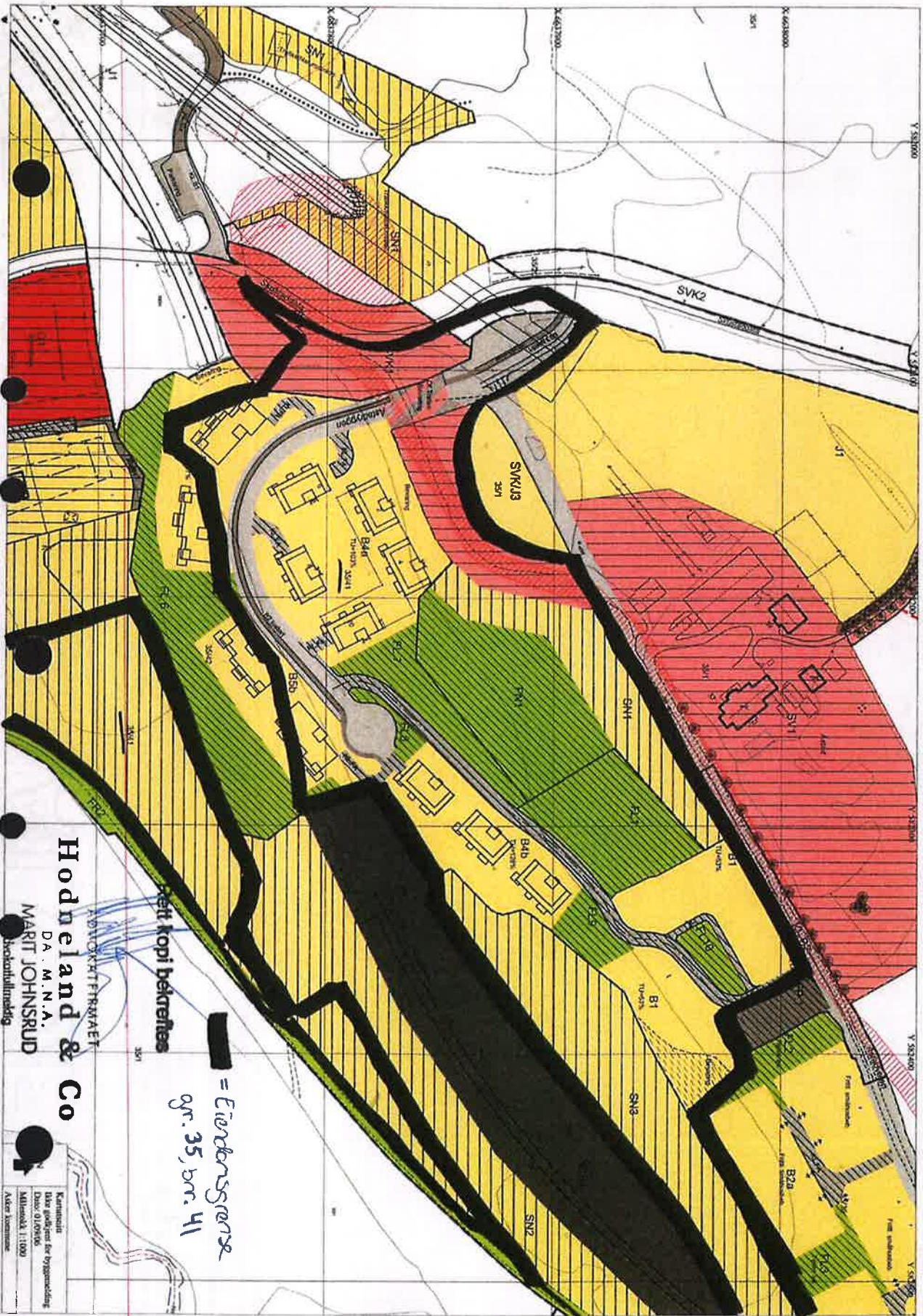
Skjøte

ERIK HIRSCH

Side 3 av 3

SF0214 Elektronisk utgave

Attestert kopi
Hopp
Best kopi



attestert kopi bekreftelse

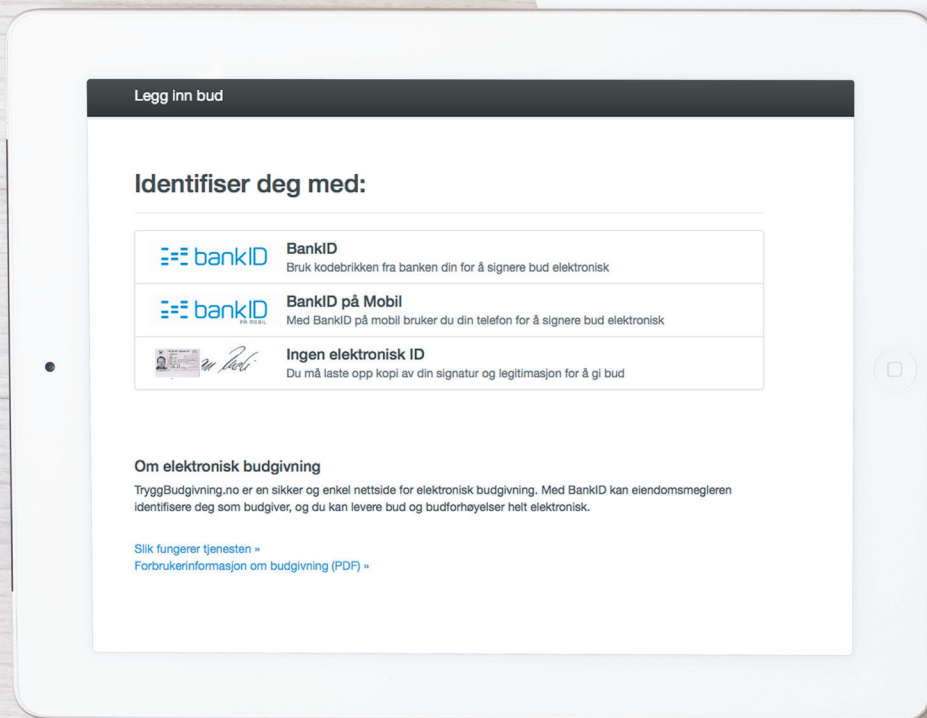
Statens kartvesen
Kartverket
Postboks 44
0403 Oslo
Tlf: 22 33 33 33
www.kartverket.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/600006445/ucavzftow>
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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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 monteret 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 monteret.

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



Marketa Nigg

EIENDOMSMEGLER / FAGANSVARLIG

97 89 32 08

mn@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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