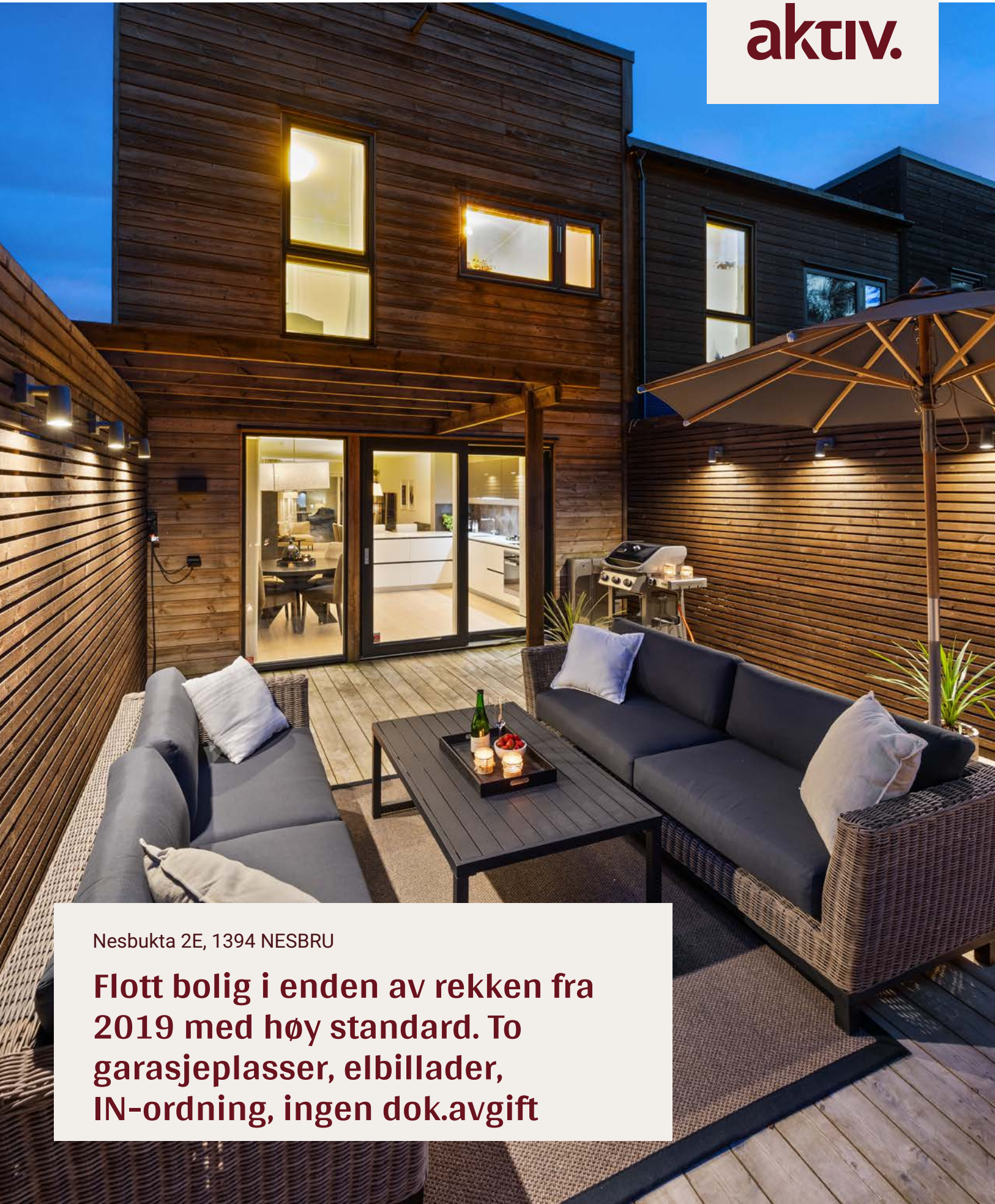


Nesbukta 2E, 1394 NESBRU

Flott bolig i enden av rekken fra 2019 med høy standard. To garasjeplasser, elbillader, IN-ordning, ingen dok.avgift

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722
E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld:	Kr 7 203 000,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 11 904 350,-
Felleskostn.:	Kr 37 871,-
Selger:	Pernille Christoffersen Håkon Linnæs
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2019
BRA-i/BRA Total	159/162 kvm
Tomtstr.:	7159.4 m²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 39, bnr. 90
Andelsnr.:	5
Oppdragsnr.:	1110250086

Flott bolig i enden av rekken fra 2019 med høy standard. To garasjeplasser

Eiendommen er del i et moderne borettslag med flott beliggenhet på Holmen Yachtverft på Nesbru. Boligen ligger i rolig blindvei, kun et par hundre meter fra sjøen. Nærområdet er ettertraktet og veletablert med et aktivt kystmiljø. Området byr på alt man måtte ønske av fritidstilbud, rekreasjon, skoler med mer. Kjøpesenter med mer tilgjengelig på Holmen, i Asker og i Sandvika. Det disponeres garasje med to plasser og én lader i felles anlegg.

Borettslaget har IN-ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ved nedbetalt fellesgjeld vil de totale felleskostnadene utgjøre kr. 5 070,-.

Varenna-kjøkkenet fra Poliform
Plassbygget garderobeløsninger
Vannbåren varme
Flotte uteplasser
To garasjeplasser og én lader
To stuer
Tre soverom og alkove
Barnevennlig

Velkommen!

Innhold

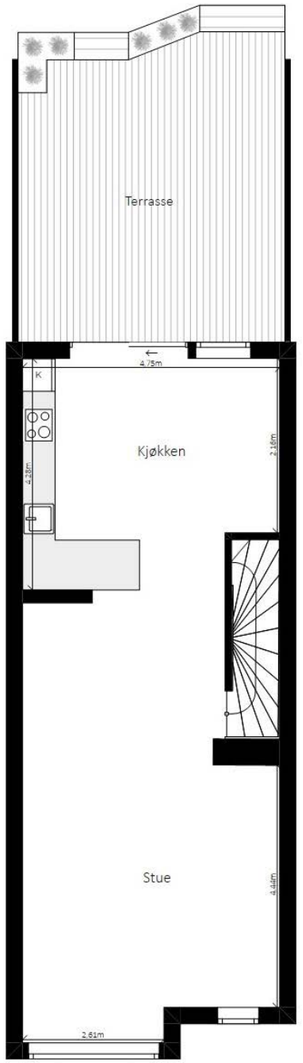
Velkommen 2
Plantegning 22
Om eiendommen 28
Nabolagsprofil 65
Forbrukerinformasjon 252
Budskjema 253

Lille Ert

Plantegning

1. etasje

Nesbukta 2E, 1394 Nesbru
Rekkehus

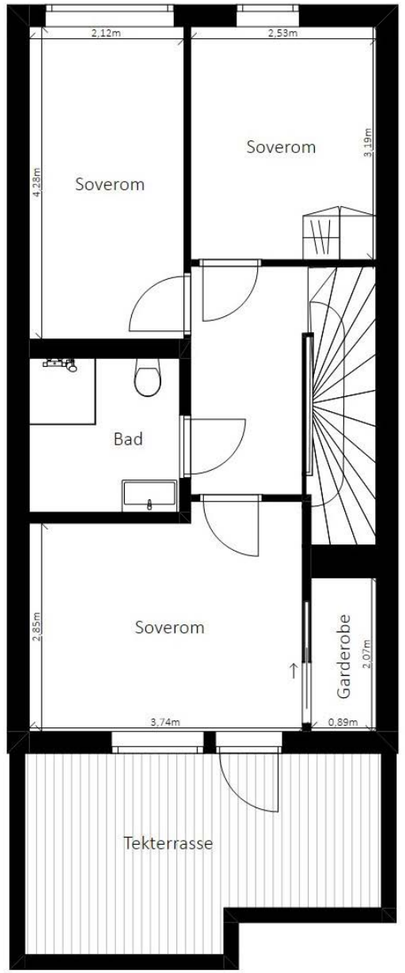


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

Nesbukta 2E, 1394 Nesbru
Rekkehus

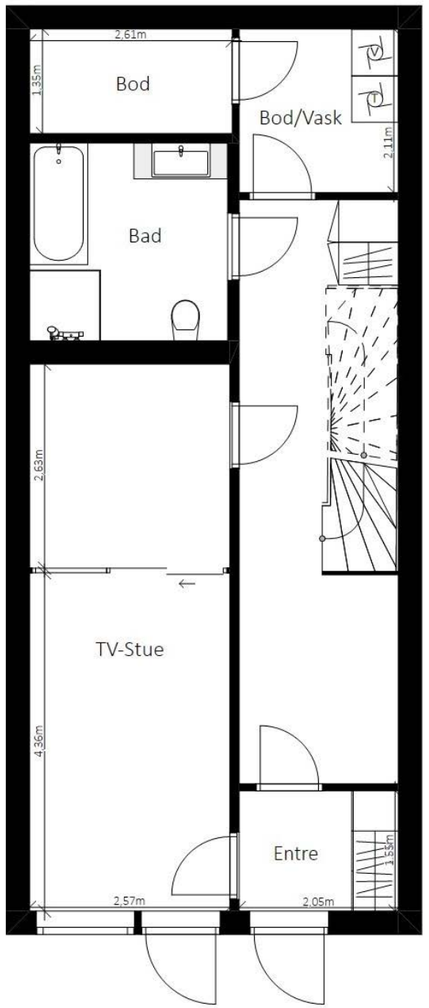


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje

Nesbukta 2E, 1394 Nesbru
Rekkehus



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 159 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 162 m²
TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 54 m² Entrè/gang, tv-stue, bad, bod/vask og bod1. etasje
BRA-i: 59 m² Stue og kjøkken
BRA-e: 3 m² Utvendig sportsbod
2. etasje
BRA-i: 46 m² 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje
1. etasje
26 m²

2. etasje
12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealmåling er utført med laser.
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
7159.4 m²

Tomtebeskrivelse
Ideell andel av opparbeidet felles tomt med gressplen,prydbusker og asfaltert adkomst. Boligen ligger i en slags tunløsning med rekkehusbebyggelse. Kort vei til skoler og barnehage. Sjøen i umiddelbar nærhet.

Beliggenhet
Attraktiv eiendom med meget god beliggenhet i hyggelige omgivelser på Holmen Yachtverft, nær Holmen i Asker. Området er godt kjent som veletablert med gode oppvekstsvilkår, pen bebyggelse og nærhet til det meste. Det er kort vei til skoler for alle aldre, kjøpesenter, bussforbindelser/ekspressbuss og friområder, inkludert sjøen og Kyststien som strekker seg ned langs Askerkysten. Askers lange kystlinje har en rekke flotte badestrender. Strand på Landøyasiden av Hestesund ligger noen minutters gange unna, og i tillegg er det enkelt å gå bort til Holmenskjæret, Bestemorstranda eller en rekke andre badesteder.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter i Grønlia, i Vestmarka eller i naturreservatet på Nesøya eller Brønnøya. Mellom-Nes vel disponerer blant annet Bestemorstranda med grill og benker, slippen med kajakkstativ og strand med mer. Ved Breivikbukta har vellet lekeplass, Tuftepark, fotballbane med mer. Semsvannet er en populær friluftsperle som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en bred og fin turvei som er farbar både til fots, med barnevogn og sykkel. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Semsvannet. Holmen Idrettspark tilbyr flere fotballbaner, is- fjell- og turnhall, tennisbaner og Holmenhallen. Her arrangeres det en rekke fritidstilbud som fotball, ishockey, håndball, turn med mer. Dette er også hjemmet til Holmen Idrettsforening som blant annet arrangerer fotballcuper og lignende i helgene. I tillegg har man kyststeder som Holmenskjæret med langgrunn badestrand og båthavn, velkjente Holmen Fjordhotell med restaurant og Spa/treningsstudio og Hvalstrand Bad. Like ved Holmen senter finner du også den nye svømmehallen som ligger på Holmenskjæret. Mellom-Nes vel båtforening har opplag for båter i Breivikbukta, kun noen minutters gange unna.

Dagligvarehandel og shopping er lett tilgjengelig på Holmen senter og på Fekjan. Holmen senter byr på forskjellige butikker, spisesteder, forretninger og fasiliteter. Det aller meste man trenger i hverdagen. Matvarehandelen kan bl.a. gjøres på Meny eller Coop Mega på Holmen, Rema 1000 på Fekjan eller Kiwi på Billingstad. Ønsker du noe mer kan du ta turen til Asker sentrum, kun noen få minutters biltur unna. Asker sentrum er stadig er i utvikling og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Adkomst
Se kartskisse.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Området er tilrettelagt for barn i alle aldre med kort skolevei. For de minste er det en trygg og fin skolevei til Mellom-Nes barneskole, mens Landøya ungdomsskole ligger i andre enden av veien, kun noen få minutters gange unna. I tillegg ligger også Steinerskolen på Nesbru innen gangavstand. For de eldre elevene ligger Nesbru Videregående en liten sykkeltur unna, og det ligger flere attraktive videregående skoler i Asker, Sandvika og på Rud. Det er flere barnehager i området, blant annet Landøya barnehage, Nesbru barnehage og Regnbuen Steinerbarnehagen.

Offentlig kommunikasjon
Det er gangavstand til bussholdeplass med buss retning Asker, Slemmestad og Oslo. I tillegg er det ekspresslinje mot Oslo fra busstopp ved Holmen Bru. Enkel påkjøring til E18 retning Oslo og Drammen ved Holmen

Bygningssakkyndig
Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Vertikaldelt bolig oppført med støpt såle på mark. Vegg mot terreng er utført i betong. Reisverk i trekonstruksjon med stående og liggende kledning. Kompakttak tekket med sveiset takmembran. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vegger: Malte slette flater, fliser på bad
Himling: Malte slette flater
Gulv: Parkett, fliser på bad + entre+bod/vask

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold
BRA-i:
U.etg: Entrè/gang, tv-stue, bad, bod/vask og bod
1.etg: Stue og kjøkken
2.etg: 3 soverom og bad

Standard
Inngangsparti | Velkommen hjem
Inngangspartiet er pent opparbeidet og velstelt. Adkomsten er asfaltert, kombinert med steinbelagt gangvei fra borettslagets fellesarealer. Foran inngangsdøren finner du en innbydende, sørvendt uteplass med beplantning, som skaper et lunt og godt førsteinntrykk. Herfra er det også direkte tilgang til en praktisk, utvendig bod på ca. 3 kvm.

Entré | Romslig og gjennomtenkt
Entréen er lys og romslig med flislagt gulv og varme. Veggene er malt i tidsriktige fargetoner, og det er godt med plass til oppbevaring i en praktisk garderobeløsning. Videre inn i gangen er det etablert plassbygget garderobe under trappen - både funksjonell og estetisk.

Stue | Lysrik og åpen planløsning
Stuen ligger i første etasje og har en åpen løsning mot både spiseplass og kjøkken, noe som gir en fin flyt mellom sonene. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og veggene er malt i lune, tidsriktige nyanser som gir rommet et helhetlig og behagelig uttrykk. Her er det god plass til en stor sofagruppe med tv-sone.

En ekstra stue i underetasjen gir mer spillerom for familien og egner seg utmerket som lekerom for barna eller TV-stue. Det satt opp skillevegg med en praktisk sovealkove bak.

Spisestue | En naturlig forlengelse av kjøkkenet
Spisestuen viderefører den samme stilrene utførelsen med 1-stavs parkett og dempede fargetoner. Planløsningen gir rom for et større spisebord, og plasseringen ligger i praktisk forlengelse av kjøkkenet.

Kjøkken | Tidløst design fra Poliform
Kjøkkenet, levert av Poliform, er moderne og funksjonelt utformet. Innredningen strekker seg langs én vegg, kombinert med en utstikker som gir ekstra arbeids- og oppbevaringsplass. Slette fronter med integrerte grep gir et stramt og stilrent uttrykk, mens benkeplaten i akryl/laminat er både slitesterk og lettstelt. Over benken er det montert fliser i norsk røkt eik fra Trewerk, som tilfører varme og karakter. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, kombinert kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Uteplasser | Solrike og skjermede soner
Boligen har flere innbydende uteplasser med gode solforhold. Fra kjøkkenet i første etasje er det direkte utgang til en nordvendt terrasse på ca. 26 kvm. Her er det god plass til både spisegruppe, lounge og grill - innrammet av pergola, skillevegger og stemningsfull belysning for sene sommerkvelder.

Fra hovedsoverommet i andre etasje er det utgang til en sørvendt takterrasse på ca. 12 kvm – et skjermet oppholdsareal hvor du kan nyte både utsikt og sol i rolige omgivelser.

Soverom | Komfort og fleksibilitet
Boligen rommer tre soverom, alle plassert i andre etasje. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord, i tillegg til en praktisk walk-in garderobe. Herfra er det også utgang til den sørvendte takterrassen. De to øvrige soverommene har en fleksibel utforming og passer godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Samtlige rom har 1-stavs parkett og vegger i gjennomgående, moderne fargetoner.

Bad og vaskerom | Gjennomført og delikat
Hovedbadet i andre etasje ligger sentralt plassert i tilknytning til soverommene og er flislagt i gråtoner. Det er utstyrt med gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og et moderne servantskap.

I underetasjen finner du boligens andre bad - også dette med samme gjennomførte stil. Badet har grå fliser, gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne og en moderne baderomsinnredning med servant. Her er det også et innmurt badekar.

Et separat vaskerom ligger praktisk plassert i underetasjen, med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er skreddersydd med innredning som gir maksimal lagrings- og arbeidsplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Innredet rom Gulvets overflate
Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv på bod/vask. Kan indikere at det har vært en bevegelse/ tørk i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre
Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Uintegrerte skap for kjøl og frys som står fritt i innendørs bod medfølger ikke.
Arlo inngangskamera medfølger ikke.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som

integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Plassbygd en romslig og stilren garderobeløsning under trappen i 1. etasje.
En funksjonell og innbydende garderobe i entreen.
På vaskerommet er det bygget inn skreddersydd innredning som gir god oppbevaring.
Satt opp en skillevegg i TV-stuen, som gjør rommet om til en fleksibel sone.
Varenna-kjøkkenet fra Poliform. Montert fliser på kjøkkenet basert på røkt norsk eik fra Trewerk.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor er leverandør av fiber. TV går over nett gjennom T-We-boks eller T-We-app. Abonnementet kan brukes andre steder også, f.eks. på mobil, hytte, båt, osv. 480kr pr mnd over felleskostnader og det er da 100/100 mbit

Parkering
Boligen har to parkeringsplasser i parkeringshuset. Den ene plassen er ekstra romslig og ligger fritt uten biler på hver side - noe som gjør den veldig enkel å bruke, selv med barnesete og bæreposer. Her er det også elbillader installert.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP2174089

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming
Vannbåren varme i enkelte gulv
Varmekabler på baderom
(Det er lagt opp gass til yttervegg med muligheter for tilkobling/montering av gasspeis. Alt arbeid vedrørende dette må gjøres av fagperson.)

Info strømforbruk
Estimert årlig forbruk er 7794 kWh.

Energikarakter
B

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 2 189 230

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 8 756 920

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader: Renter IN-lån kr. 32 201
Felleskostnader kr. 3 148

Tilleggsytelser:
TV/Bredbånd kr. 480
Avregningsgebyr elbil kr. 40
Avregningsgebyr oppvarming kr. 40

Måler:
1629 Yachtværftet Elbil: Akonto elbil 1629/5 (16294 - 21) kr. 250
1629 Yachtværftet Oppvarming: Á konto oppvarming 1629/5 (16291 -5) kr. 942
1629 Oppvarming av vann: Akonto oppvarming av varmtvann 1629/5 (16293 - 5) kr. 470

Objekt:
Garasjeplass nr. 5 (16291 - 5) kr. 150
Garasjeplass nr. 8 (16291 - 8) kr. 150

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Forutsettes at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 37871

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.

mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Dersom fellesgjelden innbetales vil de totalte felleskostnadene utgjøre kr. 5 070,- basert på informasjon gitt 07.04.2025.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca. kr 8 441,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld
Kr 7 203 000

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
07.04.2025

Rentekost. fellesgjeld
Kr 32 201

Andel fellesformue
Kr 52 542

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Yachtværftet borettslag

Organisasjonsnummer
921354924

Andelsnummer
5

Om borettslaget
Avregning oppvarming og oppvarming av varmtvann årlig og ved eierskifter. Målerstand på energimåler, varmtvannsmåler (Techem; kWh og m3) og evt. elbilmåler må avleses ved overtakelse, som oversendes Usbl for avregning ifm. restanseforespørsel.

Varmt forbruksvann og renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Forbruk av kaldtvann belastes den enkelte eier og er altså ikke inkludert i felleskostnadene. Det er meglers ansvar å avregne ved eierskifte/salg. Megler må sende melding om ny eier til vagebyr.VOV@asker.kommune.no i forbindelse med salg av boliger i dette borettslag.

Det er 50 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Bruksretten til parkeringsplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser.

Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Se vedtekter for mer informasjon. NB! P-plass følger leilighet ved salg om ikke annet er oppgitt i eierskiftemelding. Dersom p-plass selges til annen andelseier, må Usbl få skriftlig beskjed.

TV/Bredbånd: Per 04.08.22 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207820679, OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2025: 5.18% pa.
Antall terminer til innfrielse: 138
Saldo per 07.04.2025: 124 267 600
Andel av saldo: 7 203 000
Første termin: 30.06.2022 Neste avdrag: 30.12.2029
(siste termin 30.09.2059)
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra oktober 2029.
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca kr 8 441,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å
betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Styregodkjennelse
Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget, under forutsetning av at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere og naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 39, bruksnummer 90 i Asker kommune.Andelsnr. 5 i Yachtværftet borettslag med orgnr. 921354924

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

3203/39/90:
03.05.1929 - Dokumentnr: 900477 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

03.07.1931 - Dokumentnr: 908058 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

24.04.1981 - Dokumentnr: 7976 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1990 - Dokumentnr: 18520 - Erklæring/avtale
Målebrev med grensejustering.

22.09.2017 - Dokumentnr: 1039245 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2019 - Dokumentnr: 1116343 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Org.nr: 921354924 Andelsnr:18
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: Nesbukta 6 AS
Org.nr: 919 935 812
Til: Org.nr: 921354924 Andelsnr:18
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass P43

24.09.2019 - Dokumentnr: 1116343 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Org.nr: 921354924 Andelsnr:12
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: Nesbukta 6 AS
Org.nr: 919 935 812
Til: Org.nr: 921354924 Andelsnr:12

24.09.2019 - Dokumentnr: 1116343 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Org.nr: 921354924 Andelsnr:13
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: Nesbukta 6 AS
Org.nr: 919 935 812
Til: Org.nr: 921354924 Andelsnr:13

24.09.2019 - Dokumentnr: 1116343 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Org.nr: 921354924 Andelsnr:9
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: Nesbukta 6 AS
Org.nr: 919 935 812
Til: Org.nr: 921354924 Andelsnr:9
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass, plass nr. P1

24.09.2019 - Dokumentnr: 1116343 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Org.nr: 921354924 Andelsnr:5
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: Nesbukta 6 AS
Org.nr: 919 935 812
Til: Org.nr: 921354924 Andelsnr:5
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass , plass nr P8

24.09.2019 - Dokumentnr: 1116343 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Org.nr: 921354924 Andelsnr:7
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass

Transport
Fra: Nesbukta 6 AS
Org.nr: 919 935 812
Til: Org.nr: 921354924 Andelsnr:7
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass, plass nr. P18

24.09.2019 - Dokumentnr: 1116343 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Nesbukta 6 AS
Org.nr: 919 935 812
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass

24.09.2019 - Dokumentnr: 1116361 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Yachtværftet Borettslag
Org.nr: 921 354 924
Bestemmelse om parkeringsplasser til andelseiere i borettslaget
Bestemmelse om overdragelse

04.09.2023 - Dokumentnr: 950872 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

14.04.1916 - Dokumentnr: 900063 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:39 Bnr:10

18.06.1993 - Dokumentnr: 12592 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:39 Bnr:1722

30.09.1996 - Dokumentnr: 26478 - Målebrev

22.09.2017 - Dokumentnr: 1039205 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:1918
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

22.09.2017 - Dokumentnr: 1039229 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:10
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 1410083 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:39 Bnr:90

01.01.2024 - Dokumentnr: 75165 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:39 Bnr:90

22.09.2017 - Dokumentnr: 1039245 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:10
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298

06.04.2018 - Dokumentnr: 616594 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:39 Bnr:10
Gjelder overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest som omhandler - Nybygg boliger med tilhørende parkering under terreng.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.12.2023.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
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-oppdatert 26.06.2024.pdf
Delareal 7 159 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 58 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 7 159 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202015017
Navn Nesbukta 6 m.fl.
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.05.2017
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/5516/2015017_Bestemmelser.pdf
Delareal 834 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B6
Delareal 5 090 m
Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Delareal 760 m
Formål Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn Grønnstruktur
Delareal 825 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B1
Delareal 785 m
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_Uteopphold
Delareal 217 m
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn g2_Gangveg
Delareal 129 m
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn g1_Gangveg
Delareal 1 567 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B4, B5
Delareal 173 m
Formål Veg
Feltnavn V1_Kjøreveg
Delareal 1 869 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 700 000 (Prisantydning)
---
7 203 000 (Andel av fellesgjeld)
---
11 903 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
11 904 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 915 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 350

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Dronefoto
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
3 000 Kveldsfoto
24 900 Markedspakke, Stor finn pakke, Treff(finn blink), foto, veiledning, FB/Insta, Aktiv.no,
7 500 Oppgjørsvederlag
4 500 Opplysninger fra forretningsfører

19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk. De to første inkludert i en pris.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr
Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig
Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato
15.04.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus (vertikaldelt,ende)
Nesbukta 2 E
1394 Nesbru

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 14/04/2025

Asker Bygg og Eiendom AS
3474 Åros
91742811
askerbyggeiendom@gmail.com

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

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:39, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Håkon Linnæs og Pernille M Christoffersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	5
Tomt:	Felles m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2018/2019

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Overskyet og ca.5 grader C. Normalt møblert bolig. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget) *Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.
Oppdragsgiver:	Andelseiere
Tilstede under befaringen:	Eier og Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:
Opparbeidet felles tomt med gressplen,prydbusker og asfaltert adkomst. Boligen ligger i en slags tunløsning med rekkehusbebyggelse. Kort vei til skoler og barnehage. Sjøen i umiddelbar nærhet.

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt bolig oppført med støpt såle på mark. Vegg mot terreng er utført i betong. Reisverk i trekonstruksjon med stående og liggende kledning. Kompakttak tekket med sveiset takmembran.
Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med god kvalitet og er godt vedlikeholdt. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:
OPPVARMING:
Vannbåren varme i enkelte gulv
Varmekabler på baderom
(Det er lagt opp gass til yttervegg med muligheter for tilkobling/montering av gasspeis. Alt arbeid vedrørende dette må gjøres av fagperson.)

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger er ikke mottatt. Gjennomgang av digital FDV på befaringsdagen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad
HIMLING: Malte slette flater
GULV: Parkett, fliser på bad + entre+bod/vask

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Boligen fremstår med gode kvaliteter og er godt vedlikeholdt.
*Bod/vaskerom er ikke definert som våtrom i denne rapporten. Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv. Dette kan indikere at det har vært en bevegelse/ evt. tørk i konstruksjonen og medføre i
enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid. Slukmansjett av selvklebende butyl skal smøres med membran før den skrues fast under klemring.Det ser ut til at dette ikke er utført ved dette tilfellet. TG 2. (Fuktbelastning er minimal/ingen ved dagens bruk) Det anbefales å etablere en sensor/lekkasjevarsler med under innredning til vaskemaskinen.

-Det er stedvis friksjonslyd i parkett. Eier sier dette varierer litt med årstiden, og at det er levert en reklamasjon på dette avviket til utbygger.
-Tørkeriss i overgang vegg/himling enkelte steder. (ganske normalt)

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	54				45	9
1.etg	59			26	59	
2.etg	46			12	46	
SUM BYGNING	159			38	150	9
SUM BRA	159					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig sportsbod		3				
SUM BYGNING		3				
SUM BRA	3					

BRA-i:

U.etg:
Entrè/gang, tv-stue, bad, bod/vask og bod
1.etg:
Stue og kjøkken
2.etg:
3 soverom og bad

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.
Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Eier opplyser om parkeringsplass i felles garasjeanlegg under boligene.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

14/04/2025

Geir A.B. Randen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Boligen er oppført over et underjordisk garasjeanlegg. Det er antatt støpt dekke i betong, bakvegg mot terreng er utført i betong. Det er kun 1 vegg som grenser mot terreng.
Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.
-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon
-Det er påvist synlig grunnmursplast med topplist på deler av grunnmur. Resten av grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er utenpåliggende steinplater mot mur.
Det ble ikke påvist tegn til skader/svekkelser

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Merknader: Det er målt fall på terreng vekk fra grunnmur på 2 sider. NORD side kan ikke måles da det er terrasse som er inntilbygget boligen.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående/liggende kledning.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. Påvist lufting i nedkant av kledningen

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og dører med karmer i tre fra byggeår.

Merknader: *Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Det er anbefalt å lage større klaring mellom organisk materiale (prydbark) og vindu inn til TV stue. (Dersom prydbarken får ligge inntil vindu av treverk, så kan dette forårsake fukt/råteskader over tid.)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Kompleks takform med flere forskjellige vinkler. Delvis salttak og flatt tak. (Kompakttak) Takterrasse over deler av boligarealet.

Merknader:
Ikke mulig å inspisere konstruksjon.
Det henvises til utbyggers beskrivelse av oppbyggingen.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke mulig å inspisere. Synlig overløp ut av yttervegg (parapet.)

Merknader: TGIU Ikke mulig å undersøke. Kompakttak.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Takterrasse mot SØR med adkomst fra soverom i 3.plan
2. Terrasse mot NORD i trekonstruksjon på bakkeplan med utgang fra kjøkken

Merknader:
Normal vær og bruksslitasje ihht alder.

-Ikke mulig å inspisere tettesjikt uten destruktive inngrep.
-Rekkverkshøyder er ihht teknisk forskrift

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur.Speil på vegg.
Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Innmurt badekar
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

Merknader:
Bad med normal bruksslitasje

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 34 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Nedsenk i dusjsone. Fall ihht forskrifter.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
Synlig membran under klemring. Sluk i plast.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på membran.
-Hullboring er ikke foretatt grunnet manglende/vanskelig tilgang til tilstøtende vegg mot våtsone i dusj, samt stor risiko for å treffe vannrør ved hullboring fra tilgjengelig sted på boden.
Hullboring anbefales foretatt når evt.møbler er fjernet fra naborommet.
-Fuktmåling på overflater viste ingen forhøyede verdier, men dette er en usikker målemetode som kan gi uriktig resultat. Erfaringsmessig så er det svært sjelden vi finner fukt i tilstøtende konstruksjoner.
*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

7.2 Bad 2.etg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speil på vegg.
Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

Merknader:
Normal brukslitasje

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler. Nedsenk i dusjsone

Merknader:
-Det ble målt høydeforskjell med laser på 40 mm fra topp terskel flis til topp sluk. Lokalt fall i dusjsone. Det er lokalisert noe hullyd under enkelte fliser. Flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
Synlig membran under klemring. Sluk i plast.

Merknader: -Hulltaking i vegg mot våtsone viste ingen tegn til forhøyede verdier.
Membran er dokumentert i FDV
*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Poliform, i direkte tilknytning til stue
Slette fronter. Benkeplate i akryl/laminat med underlimt vask og nedfelt keramisk platetopp. Fliser over benk.Innebygde hvitevarer som stekeovn, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator i veggskap. Lekkasjevarsler under benkeskap. (ikke verifisert av undertegnede , eier har opplyst om at den er der). Komfyrvakt under kjøkkenvifte

Merknader: Ingen merknader

9. Rom under terreng
9.1 Innredet rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Innredet rom i u.etg med tv-stue, bad, bod/vaskerom, og bod
Malte flater på vegger og himling.
*Det er kun 1 vegg som grenser mot terreng.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv med 1-stav parkett, fliser i entrè+ bod/vask+ bad

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 2:
-Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv på bod/vask. Kan indikere at det har vært en bevegelse/tørk i konstruksjonen og medføre i
enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det ble ikke boret hull i vegg mot terreng grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Betongvegg)
Ventilasjon er ivaretatt av balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: Ingen merknader

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i boligen
Vannrør i plast (Rør-i-rør). Avløpsrør og sluk i plast. Vannfordelingsskap på bod/teknisk med antatt stoppekran

Merknader: Ingen synlige tegn til skader svekkelser.
-Stakeluke er ikke påvist.
-Ingen spalte på innebygget sisterne. Sisternen er godkjent montert uten lekkasjespalte. TECE
-Stoppekran er ikke testet grunnet manglende tilgang til vannfordelerskap. (Ikke mulig å åpne grunnet innredning foran luke, denne bør testes før salg/overtakelse)

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Eier opplyser om varmtvann fra felles anlegg.

TG iu 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme med fordelerskap i u.etg og 2.etg. Varmekilde fra felles anlegg.

Merknader: Undertegnede er ikke fagperson og har begrenset kunnskap om bygningsdelen. Det ble ikke avdekket lekkasjer/svekkelser i vannfordelerskapene. Det anbefales å kontakte et ansvarlig VVS-foretak dersom man ønsker ytterligere informasjon.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat montert i bod/vask

Merknader: -Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.
*Hjemmelshaver opplyser om at filterbytte og vedlikehold er utført ihht anvisninger.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renset minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod/vask.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys ikke demontert for kontroll
-Samsvarserklæring er fremvist.
*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger fra digital boligperm. Disse samsvarer med dagens plan. (Lite avvik da tv-stue er delt opp med skyvedør i glass)
-Påvist slukkeutstyr og brannvarsler. Det er eiers ansvar å påse at disse har jevnlig tilsyn for god funksjon

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsannonse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	-Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv på bod/vask. Kan indikere at det har vært en bevegelse/ tørk i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.
1110250086

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Linnæs	Pernille Christoffersen

Gateadresse
Nesbukta 2E

Poststed	Postnr
NESBRU	1394

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalenr.: SP2174089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1110250086

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Opplegg for stikk til frittstående kjøl/frys i innendørs bod. Utskiftning av hvite stikk på kjøkken til sorte.
Arbeid utført av: Bravida Norge Asker Elektro Service

Filer
- Samsvarserklæring - Ordre 34012380554 [Opplegg av ekstra stikk i bos for kjøl og frys, Bytte stikk på kjøkken til sorte.].pdf
- Sjekkliste - Risikovurdering og sluttkontroll.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: DEFA ladeboks montert og levert av Krøderen Elektro (faglært)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Selger har ved egeninnsats utvidet plattingen på markterrassen, samt på denne snekret integrerte blomsterkasser langsmed fjellet.

Document reference: 1110250086

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250086

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110250086

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Linnæs	ab99a51bc99a7c9e4d813b1 3b4698b91f312a7b6	10.04.2025 22:00:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Christoffersen	9f47c0bcd732fc88fcf9b7b6 f6cb6129cb377886	15.04.2025 10:20:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250086

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Nabolagsprofil

Nesbukta 2E - Nabolaget Øvre Nes/Landøya - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Landøya Linje 250, 250N, 260E, 270	9 min 0.7 km
Billingstad stasjon Linje L1	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

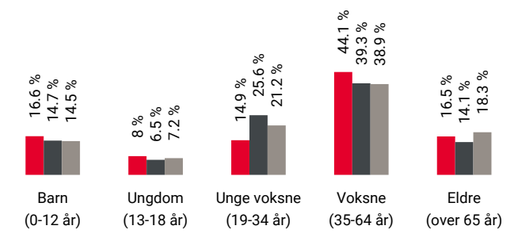
Steinerskolen i Asker (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	17 min 1.1 km
Mellom-Nes skole (1-7 kl.) 407 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Landøya ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Holmen skole (8-10 kl.) 10 elever, 4 klasser	5 min 2.2 km
Torstad ungdomsskole (8-10 kl.) 425 elever, 22 klasser	7 min 2.8 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	28 min 2 km
Holmen videregående skole 76 elever	5 min 2.2 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Nes/Landøya	2 079	853
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Landøya barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Nesbru barnehage (1-5 år) 42 barn	13 min 0.9 km
Regnbuen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1 km

Dagligvare

Meny Holmen PostNord	15 min 1.1 km
Rema 1000 Nesbru Post i butikk	19 min 1.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Nesbukta Aktivitetsanlegg Ballspill	3 min 0.3 km
Landøya Ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
MOVA Nesbru	14 min
Nesbru Trim & Helse	19 min

Boligmasse

- 78% enebolig
- 16% rekkehus
- 6% annet

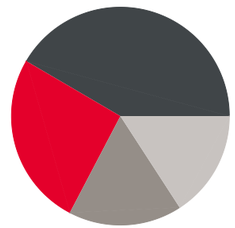
«Nærhet til sjøen, trygt, stille og rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Holmen Senter	20 min
Apotek 1 Holmen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



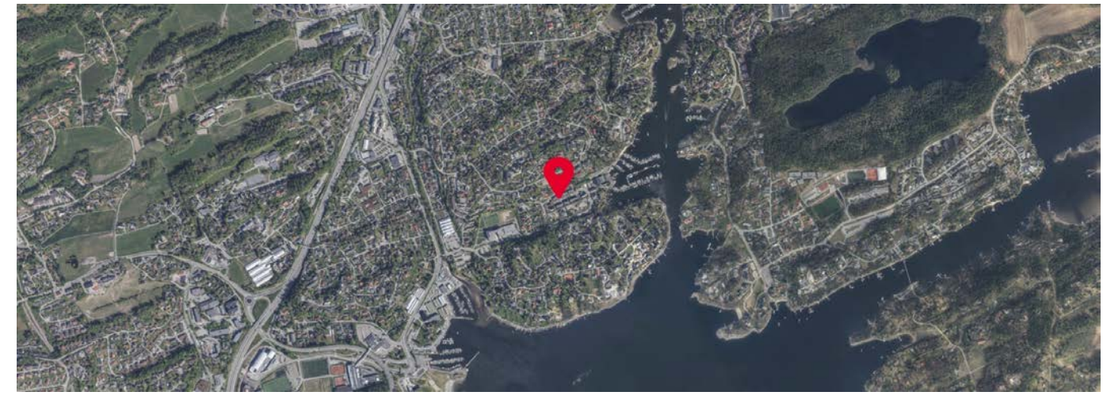
- 26% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

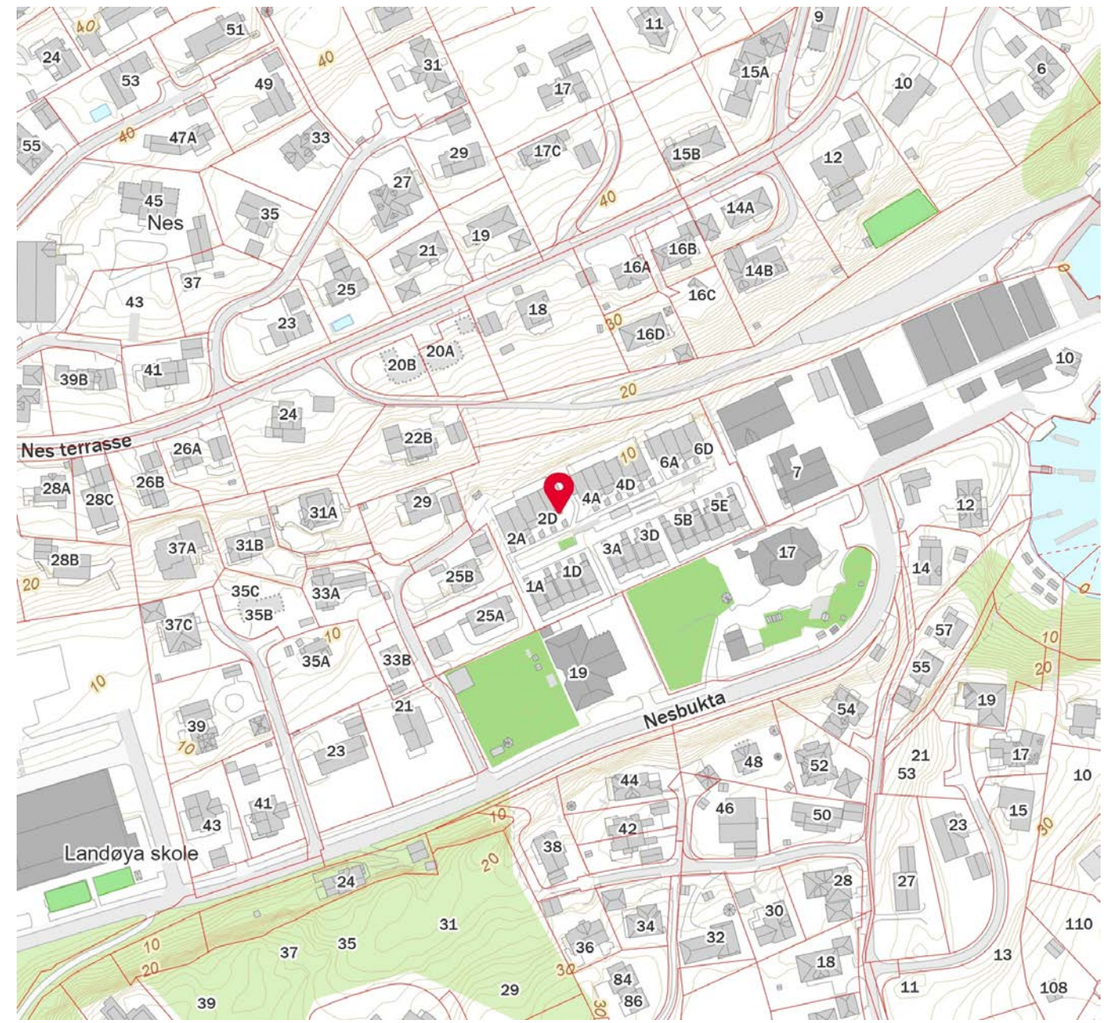
Familiesammensetning

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

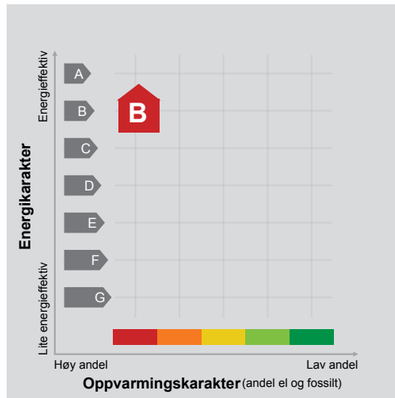




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Nesbukta 2E
Postnummer	1394
Sted	NESBRU
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300656668
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105717
Dato	10.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Asker kommune

Til
Arcasa Arkitekter AS

Kopi til
Nesbukta 6 AS

Arcasa Arkitekter AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2020/408-99	39/90/0/0	07.12.2023

Delegasjonssak 2375/23

Gbnr 39/90 - Nesbukta 6A - Ferdigattest - Nybygg boliger med tilhørende parkering under terreng

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.03.2023.
Søknaden var komplett til behandling den 28.11.2023.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver

Med vennlig hilsen

Per Ulfsnes
Saksbehandler

Unni Muland Rasmussen
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 90	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Nesbukta 1 A, gatenr 1158 1394 Nesbru	**Grunnkrets:**	204	Landøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Valgkrets:**	2	Nesbru
		Kirkesogn:	1070201	Holmen
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Nesbukta 1 B, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 1 C, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 1 D, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 1 E, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 2 A, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 2 B, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 2 C, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 2 D, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 2 E, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 3 A, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 3 B, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 3 C, gatenr 1158 1394 Nesbru			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Nesbukta 3 D, gatenr 1158 1394 Nesbru			

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 4 A, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 4 B, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 4 C, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 4 D, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 4 E, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 4 F, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 5 A, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 5 B, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 5 C, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 5 D, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 5 E, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 5 F, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 6 A, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 6 B, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 6 C, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Nesbukta 6 D, gatenr 1158 1394 Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fagerholt	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.04.1916	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	7 159,4 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
110858-12	Verft	Vedtaksfredet	Utomhuselement
Matrikkelført:	15.07.2022		
Oppdatert:	31.08.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
110858	Verft	Vedtaksfredet	Bebyggelse-Infrastruktur
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	25.02.2022		
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	3203/39/90	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/90	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.09.2017	Avgiver	3203/39/1918	-761,5
	Matrikkelført:	19.09.2017	Berørt	3203/39/3	0,0
			Berørt	3203/39/10	0,0
			Berørt	3203/39/1721	0,0
			Berørt	3203/39/1915	0,0
			Mottaker	3203/39/90	761,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.09.2017	Avgiver	3203/39/10	-4 937,4
	Matrikkelført:	19.09.2017	Berørt	3203/39/1908	0,0
			Berørt	3203/39/1918	0,0
			Mottaker	3203/39/90	4 937,7
Annen forretningstype	Forretning:	08.09.2017	Berørt	3203/39/10	0,0
	Matrikkelført:	02.10.2017	Berørt	3203/39/90	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	08.09.2017	Berørt	3203/39/3	0,0
	Matrikkelført:	02.10.2017	Berørt	3203/39/10	0,0
			Berørt	3203/39/90	0,0
			Berørt	3203/39/93	0,0
			Berørt	3203/39/490	0,0
			Berørt	3203/39/1721	0,0
			Berørt	3203/39/1908	0,0
			Berørt	3203/39/1915	0,0
			Berørt	3203/39/1916	0,0
			Berørt	3203/39/1918	0,0
Kartforretning	Forretning:	23.09.1996	Mottaker	3203/39/90	1 460,9
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	18.06.1993	Avgiver	0220/39/1722	-1 100,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/90	1 100,0
Grensejustering	Forretning:	13.12.1989	Avgiver	3203/39/90	-27,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/10	27,1
Grensejustering	Forretning:	13.12.1989	Avgiver	3203/39/10	-11,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/90	11,2
Kartforretning	Forretning:	13.12.1989	Mottaker	3203/39/90	402,1
	Matrikkelført:				
Skyldeling	Forretning:	14.04.1916	Avgiver	3203/39/10	-418,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/90	418,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 2 A	Bolig	159,9	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	159,9	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	159,9	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656663			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,4		55,4				
H02			58,7		58,7				
H03			45,8		45,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 2 B	Bolig	160,4	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	160,4	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	160,4	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656665			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,7		55,7				
H02			58,8		58,8				
H03			45,9		45,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 2 C	Bolig	161,7	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	161,7	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	161,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656666			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

H01	1	55,7	55,7
H02		60,1	60,1
H03		45,9	45,9

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 2 D	Bolig	161,2	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	161,2	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	161,2	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656667			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,7		55,7				
H02			59,6		59,6				
H03			45,9		45,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 2 E	Bolig	158,3	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	158,3	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	158,3	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656668			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,9		53,9				
H02			58,6		58,6				
H03			45,8		45,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 4 A	Bolig	160,1	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	160,1	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	160,1	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656685			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,6		55,6				
H02			58,7		58,7				
H03			45,8		45,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 4 B	Bolig	160,4	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	160,4	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	160,4	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656688			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,7		55,7				
H02			58,8		58,8				
H03			45,9		45,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 4 C	Bolig	160,4	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	160,4	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	160,4	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656689			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,7		55,7				
H02			58,8		58,8				
H03			45,9		45,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 4 D	Bolig	161,7	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	161,7	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023

Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	161,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656690			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,7		55,7				
H02			60,1		60,1				
H03			45,9		45,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 4 E	Bolig	160,3	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	160,3	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	160,3	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656691			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,7		55,7				
H02			58,7		58,7				
H03			45,9		45,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 4 F	Bolig	158,3	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	158,3	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	158,3	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656693			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,9		53,9				
H02			58,6		58,6				
H03			45,8		45,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 6 A	Bolig	160,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	07.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656702			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,6		55,6				
H02			58,6		58,6				
H03			45,8		45,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 6 B	Bolig	160,3	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	160,3	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	160,3	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656703			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,7		55,7				
H02			58,7		58,7				
H03			45,9		45,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 6 C	Bolig	161,7	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	161,7	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	161,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656704			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,7		55,7				
H02			60,1		60,1				
H03			45,9		45,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 6 D	Bolig	158,3	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	158,3	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	158,3	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656706			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,9		53,9				
H02			58,6		58,6				
H03			45,8		45,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 5 F	Bolig	153,5	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,5	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	153,5	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656712			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,8		62,8				
H02			58,1		58,1				
H03			32,6		32,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 5 E	Bolig	153,8	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,8	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	153,8	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656713			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,9		62,9				
H02			58,2		58,2				
H03			32,7		32,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 5 D	Bolig	156,2	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	156,2	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	156,2	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656714			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,9		63,9				
H02			59,6		59,6				
H03			32,7		32,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 5 C	Bolig	154,4	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	154,4	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	154,4	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656717			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,4		63,4				
H02			58,2		58,2				
H03			32,8		32,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 5 B	Bolig	156,6	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	156,6	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	156,6	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656718			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,3		64,3				
H02			59,6		59,6				

H03	32,7	32,7

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 5 A	Bolig	153,4	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,4	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	153,4	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656719			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,8		62,8				
H02			58,1		58,1				
H03			32,5		32,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 22 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 3 D	Bolig	153,4	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,4	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	153,4	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656720			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,7		62,7				
H02			58,1		58,1				
H03			32,6		32,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 23 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 3 C	Bolig	153,8	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,8	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	153,8	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656721			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,9		62,9				
H02			58,2		58,2				
H03			32,7		32,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 24 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 3 B	Bolig	157,0	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	157,0	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	157,0	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656723			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,7		64,7				
H02			59,6		59,6				
H03			32,7		32,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 25 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 3 A	Bolig	153,8	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,8	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	153,8	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656736			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,2		63,2				
H02			58,1		58,1				
H03			32,5		32,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 26 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 1 E	Bolig	153,6	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,6	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	153,6	Midl. brukstil.:	11.10.2019

Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656738			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,8		62,8				
H02			58,2		58,2				
H03			32,6		32,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 27 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 1 D	Bolig	156,7	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	156,7	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	156,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656739			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,4		64,4				
H02			59,6		59,6				
H03			32,7		32,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 28 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 1 C	Bolig	154,2	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	154,2	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	154,2	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656740			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,2		63,2				
H02			58,3		58,3				
H03			32,7		32,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 29 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 1 B	Bolig	156,6	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	156,6	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	156,6	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656741			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,4		64,4				
H02			59,5		59,5				
H03			32,7		32,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 30 av 46: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nesbukta 1 A	Bolig	153,9	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	153,9	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	153,9	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300656742			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,1		63,1				
H02			58,2		58,2				
H03			32,6		32,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 31 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,6	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,6	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656673			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,6	3,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 32 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,6	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,6	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656677			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,6	3,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 33 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,6	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,6	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656678			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,6	3,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 34 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656681			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 35 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,6	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,6	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656683			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,6	3,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 36 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656694			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 37 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,8	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,8	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656696			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,8	3,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 38 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656697			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 39 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656698			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 40 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3,7	Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656700			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			3,7		3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 41 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656701			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 42 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656707			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 43 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656708			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 44 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656709			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 45 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:		BRA annet:	3,7	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	3,7	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300656711			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,7	3,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 46 av 46: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1 702,0	Rammetillatelse:	09.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.09.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	1 560,0	Ferdigattest:	06.12.2023
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 560,0	Midl. brukstil.:	11.10.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300707459			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 560,0	1 560,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

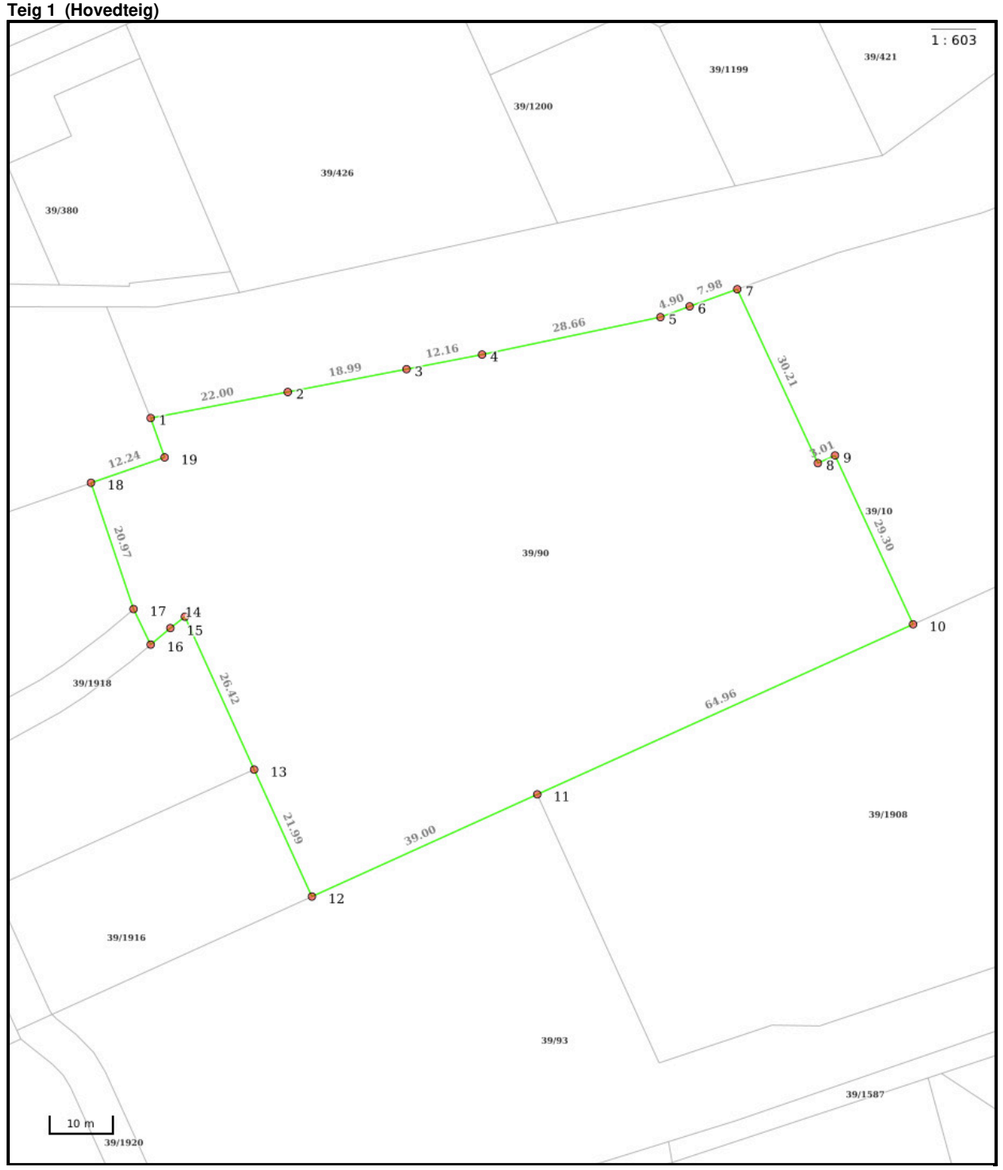
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7 159,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 961,21	584 098,90	22,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
2	6 636 967,29	584 120,04	18,99m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 972,54	584 138,29	12,16m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 636 975,90	584 149,98	28,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 984,32	584 177,38	4,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 986,40	584 181,82	7,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 989,79	584 189,04	30,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 636 963,62	584 204,14	3,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 965,12	584 206,75	29,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 939,74	584 221,40	64,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 636 907,69	584 164,90	39,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 636 888,45	584 130,98	21,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 636 907,58	584 120,13	26,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 636 930,56	584 107,09	2,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 636 928,57	584 105,02	4,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 925,65	584 102,12	6,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 636 930,99	584 098,96	20,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 636 950,18	584 090,51	12,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 636 955,23	584 101,66	6,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Utskriftsdato: 07.04.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nesbukta 2E, 1394 NESBRU								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

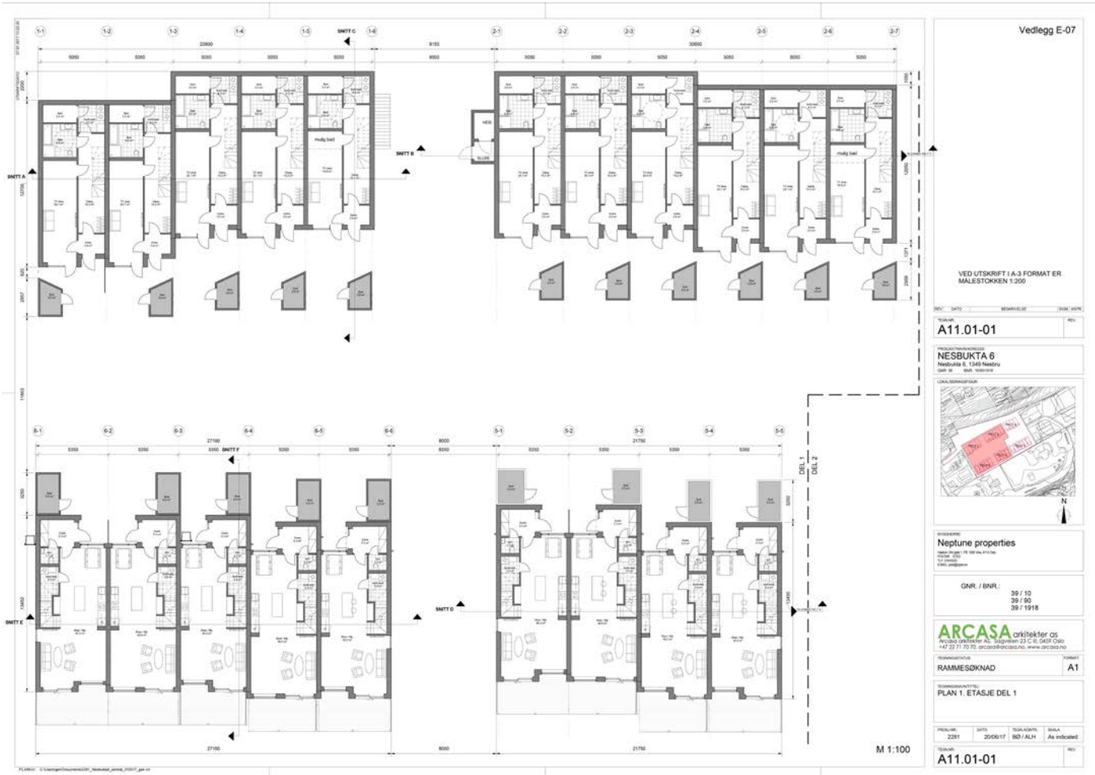
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

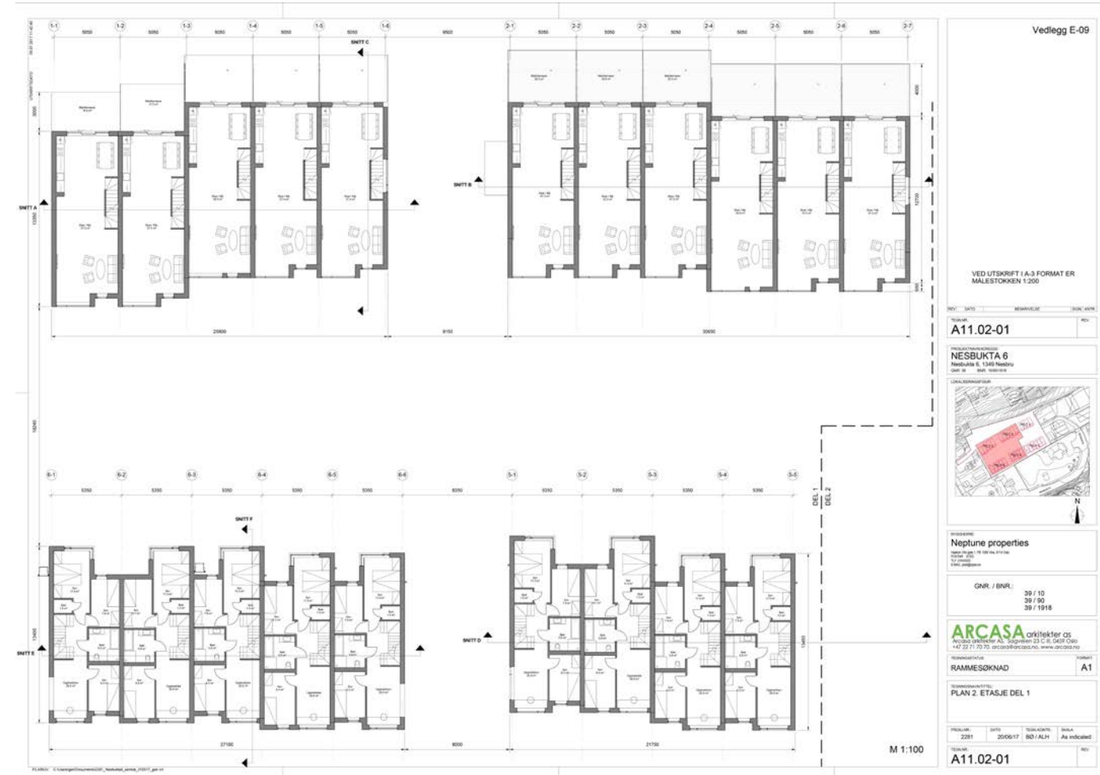
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 159 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 58 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 7 159 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

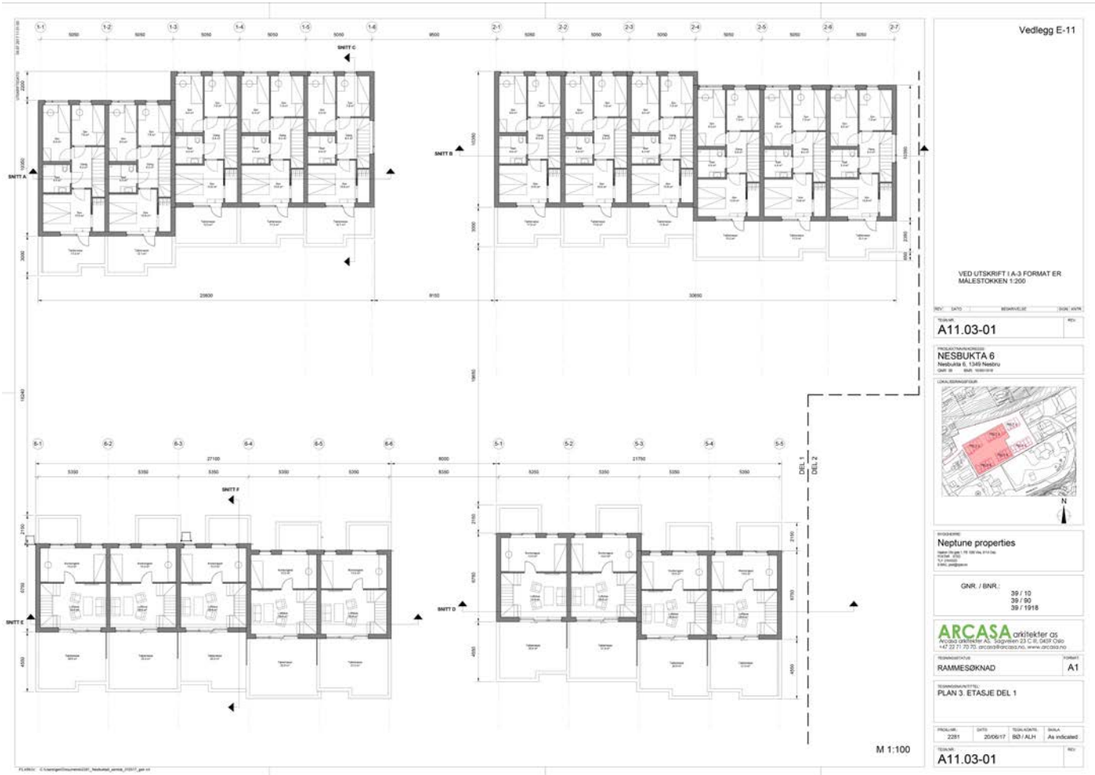
Reguleringsplaner

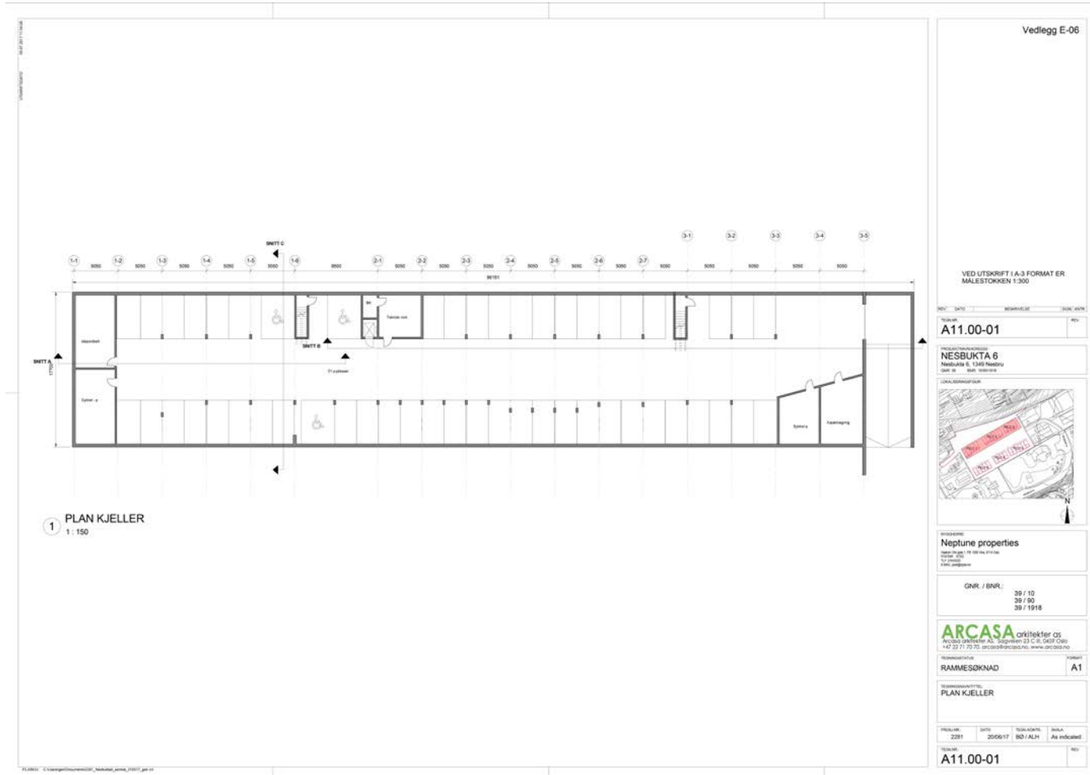
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202015017
Navn	Nesbukta 6 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/5516/2015017_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 834 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6
	Delareal 5 090 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 760 m^2 **Formål** Grønnstruktur (utgått) **Feltnavn** Grønnstruktur
	Delareal 825 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 785 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_Uteopphold
	Delareal 217 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** g2_Gangveg
	Delareal 129 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** g1_Gangveg
	Delareal 1 567 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4, B5
	Delareal 173 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** V1_Kjøreveg
	Delareal 1 869 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse


Vedlegg E-07
VED UTSKRIFT I A-3 FORMAT ER MÅLESTOKKEN 1:200
A11.01-01
NESBUKTA 6
Neptune properties
GNR. / BNR.:
39 / 10
39 / 90
39 / 1918
ARCASA arkitekter as
RAMMESØKNAD
A1
PLAN 1. ETASJE DEL 1
2281
20/06/17
BD / ALH
As indicated
A11.01-01
M 1:100


Vedlegg E-09
VED UTSKRIFT I A-3 FORMAT ER MÅLESTOKKEN 1:200
A11.02-01
NESBUKTA 6
Neptune properties
GNR. / BNR.:
39 / 10
39 / 90
39 / 1918
ARCASA arkitekter as
RAMMESØKNAD
A1
PLAN 2. ETASJE DEL 1
2281
20/06/17
BD / ALH
As indicated
A11.02-01
M 1:100


Vedlegg E-11
VED UTSKRIFT I A-3 FORMAT ER MÅLESTOKKEN 1:200
A11.03-01
NESBUKTA 6
Nesbukta 6, 1349 Nesbru
Neptune properties
GNR. / BNR.:
39 / 10
39 / 90
39 / 1918
ARCASA arkitekter as
RAMMESØKNAD
A1
PLAN 3. ETASJE DEL 1
2281
20/06/17
BØ / ALH
As indicated
A11.03-01
M 1:100
DEL 1
DEL 2


Vedlegg E-06
VED UTSKRIFT I A-3 FORMAT ER MÅLESTOKKEN 1:300
A11.00-01
NESBUKTA 6
Nesbukta 6, 1349 Nesbru
Neptune properties
GNR. / BNR.:
39 / 10
39 / 90
39 / 1918
ARCASA arkitekter as
RAMMESØKNAD
A1
PLAN KJELLER
2281
20/06/17
BØ / ALH
As indicated
A11.00-01
1 PLAN KJELLER
1 : 150

Utskriftsdato: 07.04.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nesbukta 2E, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	190 958,09 kr
Renovasjon	137 205,00 kr
Vann	181 613,07 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 07.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**39**	Bnr:	**90**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nesbukta 2E, 1394 NESBRU**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

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

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 07.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**39**	Bnr:	**90**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nesbukta 2E, 1394 NESBRU**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

0220 2015017
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 23. mai 2017 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 26. mai 2017
For rådmannen

Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

NESBUKTA 6 m.fl, LANDØYA, ASKER KOMMUNE

Plankart datert 29.03.2017
Bestemmelser datert 29.03.2017 med endring vedtatt av av kommunestyret 23.05.2017.

§ 1 Planens hensikt
Hensikten med reguleringsplanen er

- å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i et område avsatt som boligområde i kommuneplanen
- å sikre godt samspill mellom bebyggelse og landskap gjennom tilrettelegging for bevaring av grøntdraget mellom Nesbukta og Nes Terrasse
- å tilrettelegge for gangforbindelser/kyststitrase for allmennheten gjennom området

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

Området reguleres til:

- Område for bebyggelse og anlegg PBL §12-5:
  - Boliger – konsentrert småhusbebyggelse
  - Felles uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL §12-5
  - v1_Kjøreveg B3-T
  - v2_Kjøreveg
  - g1_Gangveg - fremtidig kyststitrasé
  - g2_Gangveg
- Grønnstruktur PBL §12-5:
  - Grønnstruktur

§ 3 Vilkår for gjennomføring

<u>3.1 Rekkefølgekrav</u>

3.1.1 Før det gis rammetillatelse for boligene skal skolekapasitet være dokumentert.

3.1.2 Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

3.1.3 Felles gangveg g1 og gangsti g2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

3.1.4 Renovasjonsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

3.2 Dokumentasjonskrav

3.2.1 Utomhusplanen skal inngå i byggesøknaden. Planen skal bl.a. vise eksisterende og framtidig terreng, murer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal med sittebenker, lekeapparater, evt. biloppstillingsplasser og manøvreringsareal på terreng, interne adkomstveier og forbindelser, markering av adkomstvegen inn til feltet, belysning, vegetasjon og materialbruk på markdekker, samt løsning for renovasjon. Utomhusplanen skal vise beplantning mot naboer

Før det gis igangsettingstillatelse skal eventuell forurenset grunn være kartlagt og avbøtende tiltak være avklart og gjennomført.

3.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge tekniske planer for vann- og avløp, renovasjon, overvannshåndtering og annen teknisk infrastruktur. For nye tiltak som berører VA- anlegg innen planområdet, skal det utarbeides en omforent teknisk løsning i samråd med kommunen.

3.2.3 Området og bygninger som er foreslått fredet skal sikres i anleggsperioden. En plan for dette skal inngå i byggesøknaden og godkjennes av Riksantikvaren.

3.2.4 Detaljprosjektert adkomstvei gjennom Yachtverftet og gangvei g1 og g2 skal inngå i byggesøknaden og må godkjennes av Riksantikvaren. Planen skal vise kantstein, belysning og areal for snøopplagring.

3.2.5 Det skal gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold i sommersesongen som skal inngå i byggesøknaden.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Støynivåer for boliger og tilhørende utearealer skal ikke overstige verdier i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2012, tabell 3.

4.2 Det skal avsettes min. 1,0 p-plass – maks. 1,7 p-plass pr. boenhet. Minst 1,0 av plassene pr. boenhet skal være overdekket. Minimum 5 % skal være HC – plasser. Det skal avsettes 2 plasser for sykkelparkering pr. boenhet.

4.3 Det skal avsettes minimum 80 m^2 egnet uteoppholdsareal per boenhet. Av dette skal minimum 25 m^2 per boenhet opparbeides som fellesareal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Fellesarealet skal gis en hensiktsmessig arrondering, ligge på terrengnivå og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.

Ny beplantning skal tilføres for å opprettholde et grønt preg på felles uteoppholdsarealer. Fellesarealer på dekker over parkering kan medregnes

forutsatt at det er tilrettelagt som del av en helhetlig utforming for utearealene. Det skal være minimum 0,5m jordoverdekning på uteoppholdsarealene.

4.4 Gnr/bnr 39/10 har i dag godkjent avkjørsel til offentlig vei Nesbukta, og boligbebyggelsen skal bruke denne. Deling av gnr/bnr 39/10 forutsetter bruk av regulert v1, samt tinglysning av kjørerett over gnr/bnr 39/10 frem til offentlig vei Nesbukta.

§ 5 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse

5.1 Type bebyggelse

Området kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende anlegg.
I plankartet er det angitt feltbenevnelser for hver enkelt avgrenset byggegrense (polygon): B1-B6.

5.2 Plassering

Bebyggelse og parkeringsanlegg skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Sportsboder 5 m2 tillates plassert utenfor byggegrenser

5.3 Utnyttelse

Tillatt grad av utnytting skal ikke overstige BRA 5.500 m2

5.4 Høyder

5.4.1 Hustyper skal varieres for å oppnå god tilpasning til området.
For felt B1 – B3 skal det varieres mellom pulttak og flate tak innenfor hvert felt. Ved pulttak skal takvinkel ikke være større enn 10 grader.
Øverste etasje skal være tilbaketrukket med minimum 2,3 meter på fasadens ene kortside. Det tillates inntrukne takterrasser.

Felt B4-B6 skal ha mønetak. Takene skal ha møneretning som anvist på plankartet og møne skal ligge forskutt med en side med takvinkel på minst 60 grader.
Øverste etasje skal være tilbaketrukket med minimum 3,8 meter på fasadens ene kortside. Det tillates inntrukne takterrasser.

5.4.2 Tillat maksimal høyde på bebyggelsen er som følger:

B1: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 18,0
B2: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 17,5
B3: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 17,5

B4: Mønehøyden skal ikke overstige kote 16,0
B5: Mønehøyden skal ikke overstige kote 16,5
B6: Mønehøyden skal ikke overstige kote 17,0

5.4.3 Det tillates ikke andre bygningskonstruksjoner enn pipe over angitte

kotehøyder på plankartet.

5.5 Utforming

5.5.1 Bebyggelse

Ny bebyggelse skal utformes slik at området fremstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og tilpasning til terreng og landskap. Det tillates inntrukne takterrasser i øverste etasje. Fasadene skal brytes opp og gis et variertpreg gjennom horisontale eller vertikale sprang, samt variasjon i detaljering og materialbruk. Dominerende material- og fargebruk skal være tre og matte takflater i avdempede jordfarger.

5.5.2. Felles uteoppholdsareal og lekeplass

Lekeplass skal tilrettelegges for småbarnslek i tillegg til annet uteopphold med bord og benker.

5.5.3 Utomhusplan

Områdets utforming skal fastsettes ved utomhusplan som skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for byggene. Skråning nord for ny bebyggelse skal opprettholdes som et grøntdrag. Det tillates terrengbearbeidelser og moderat planering for etablering av utsiktspunkter, og fellesarealer i tilknytning til gangveg. Trapper, ramper og nødvendige terrengbearbeidelser for etablering av markterrasser, funksjonelle internveier og overvannshåndtering tillates også oppført, og utenfor byggegrensene inntatt på plankartet.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1.v1_veg, kjøreveg (privat)

V1 skal betjene boliger innenfor B1-B6. Vegarealet skal kunne benyttes av verftet så lenge det er driftsvirksomhet på stedet. Vegen skal tydelig markeres med opphøyet kant-sten for å skille mot omliggende arealer. Vegen skal være privat.

6.2v2_veg, kjøreveg (privat)

Vegen skal benyttes som kjørbar adkomst til eksisterende boliger på 39/1915 og 39/1721. Veien skal være åpen for allmenn ferdsel og tilknyttes regulert gangsti

6.3 g1 Gangveg og g2 gangsti – kyststitrasé (privat)

6.3.1 Gangveg og gangsti skal kunne benyttes som del av kyststitrasé med allmenn ferdselsrett over eiendommene mellom Nes Terrasse og Nesbukta som angitt på plankartet. Endring av trase fordrer tillatelse fra kommunen. Allmenn ferdselsrett skal tinglyses. G1 skal ha belysning og asfaltdekke.

6.3.2 Nødvendige terrengbearbeidelser for etablering av gangveg og gangsti er tillatt. Endelig utforming med eventuelle støttemurer og trapper skal vises i godkjent utomhusplan. Kravene til universell utforming fravikes pga. eksisterende topografi.

6.4 g3_gangsti – (privat)

Nødvendige terrengbearbeidelser for etablering av gangsti er tillatt. Endelig utforming med eventuelle støttemurer og trapper skal vises i godkjent

utomhusplan. Kravene til universell utforming fravikes pga. eksisterende topografi.

§7 Grønnstruktur

7.1 Området skal være felles naturområde for alle beboerne innenfor felt B1-B6.

7.2 Området skal fremstå som et grøntdrag og større innmålte trær og styvede asker skal bevares så langt det lar seg gjøre.

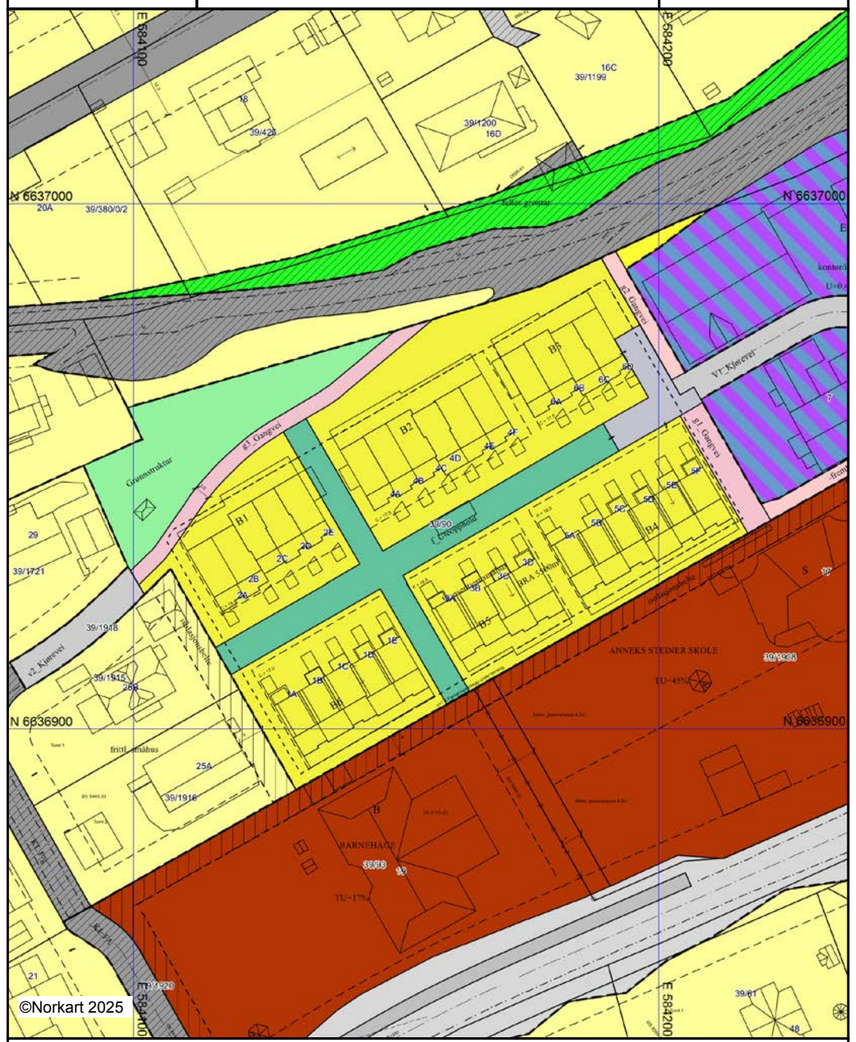
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/90
Adresse: Nesbukta 2E
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

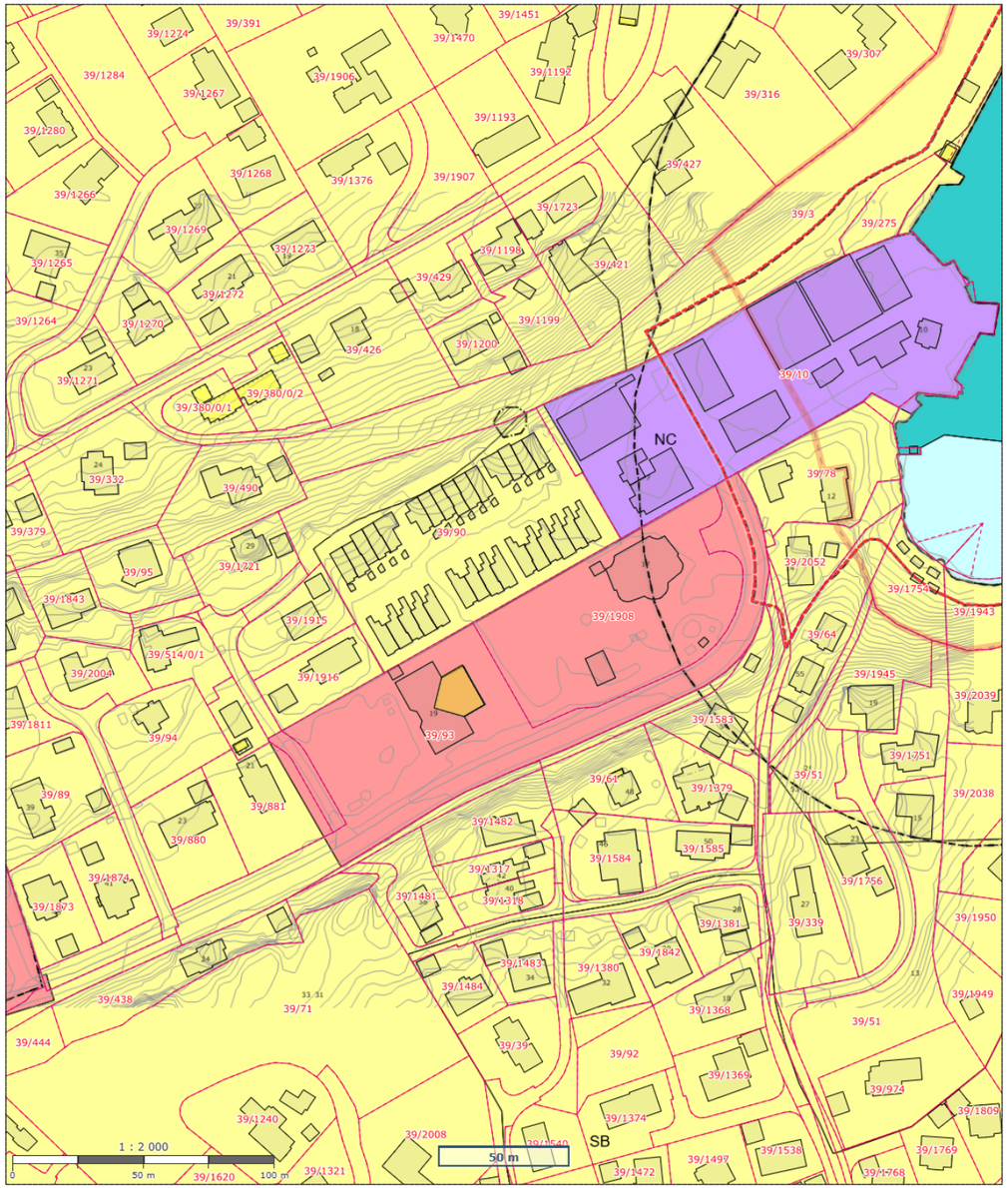
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning (skole,universitet n
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Grønnstruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør



Asker kommune

Kommuneplankart

N

Målestokk: 1:2000
Dato:15/4-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål

- Generell påskrift - Linje
- Planområde kommuneplan
- 1142 - Lokalturveg - vertikalnivå 2 (eksisterende)
- 1142 - Lokalturveg - vertikalnivå 2 (framtidig)
- KpArealGrense
- KpAngittHensynGrense
- KpBestemmelseGrense
- 1111 - Byggegrense
- KpAngittHensynSone
- KpBestemmelseOmråde
- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
- 6230 - Småbåthavn - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

- Kyststi
- Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

Informasjon - Hensynssoner

Informasjon - Bestemmelsesområder

Informasjon - Juridiske linjer

- Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

- Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- Bygning

Informasjon og plandokumenter

- Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Kommuneplan - Faresoner

Kommuneplan - Sikringssoner

Kommuneplan - Båndleggingssoner

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 39/90
Adresse: Nesbukta 2E
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

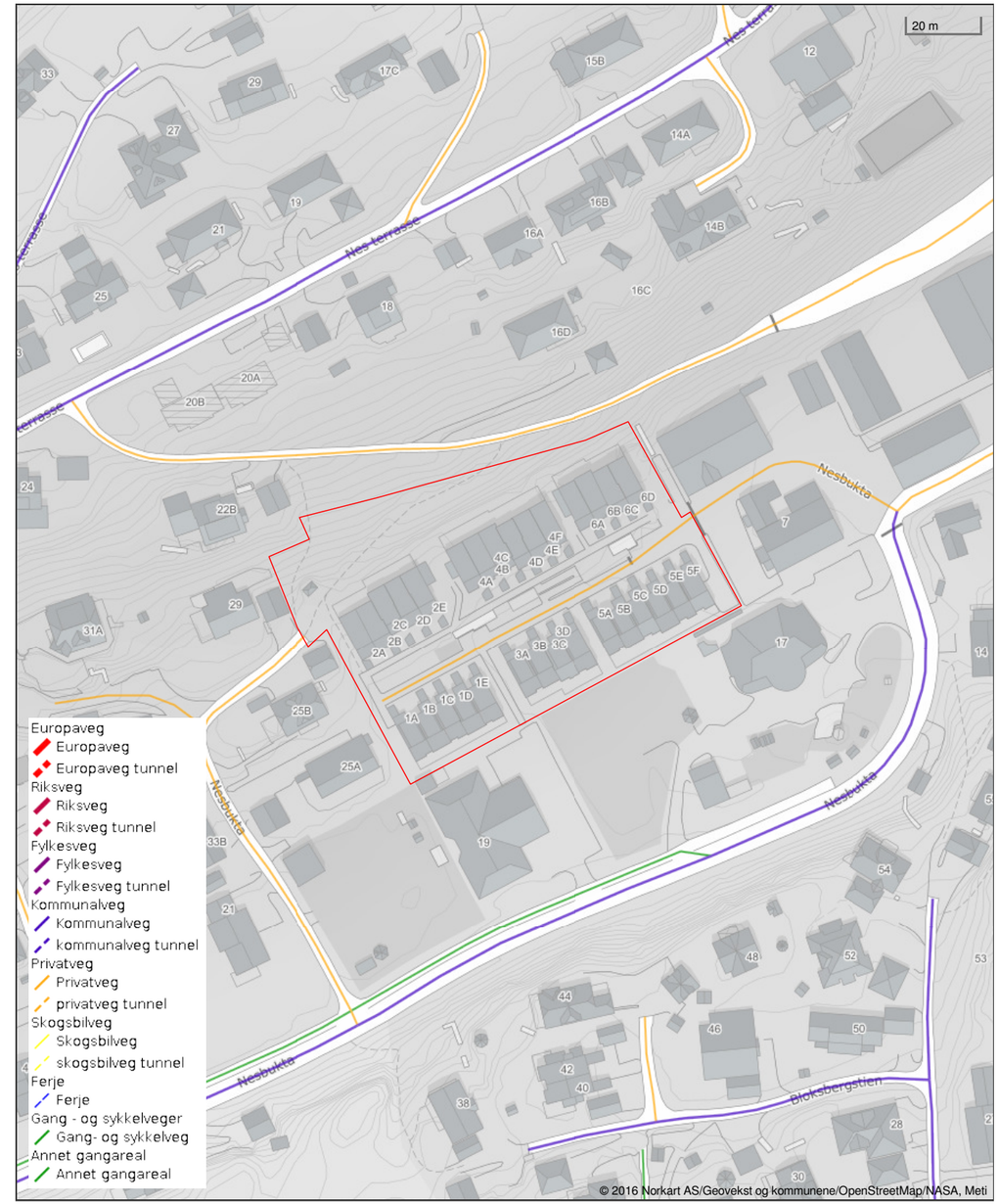
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

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

Utskriftsdato: 07.04.2025

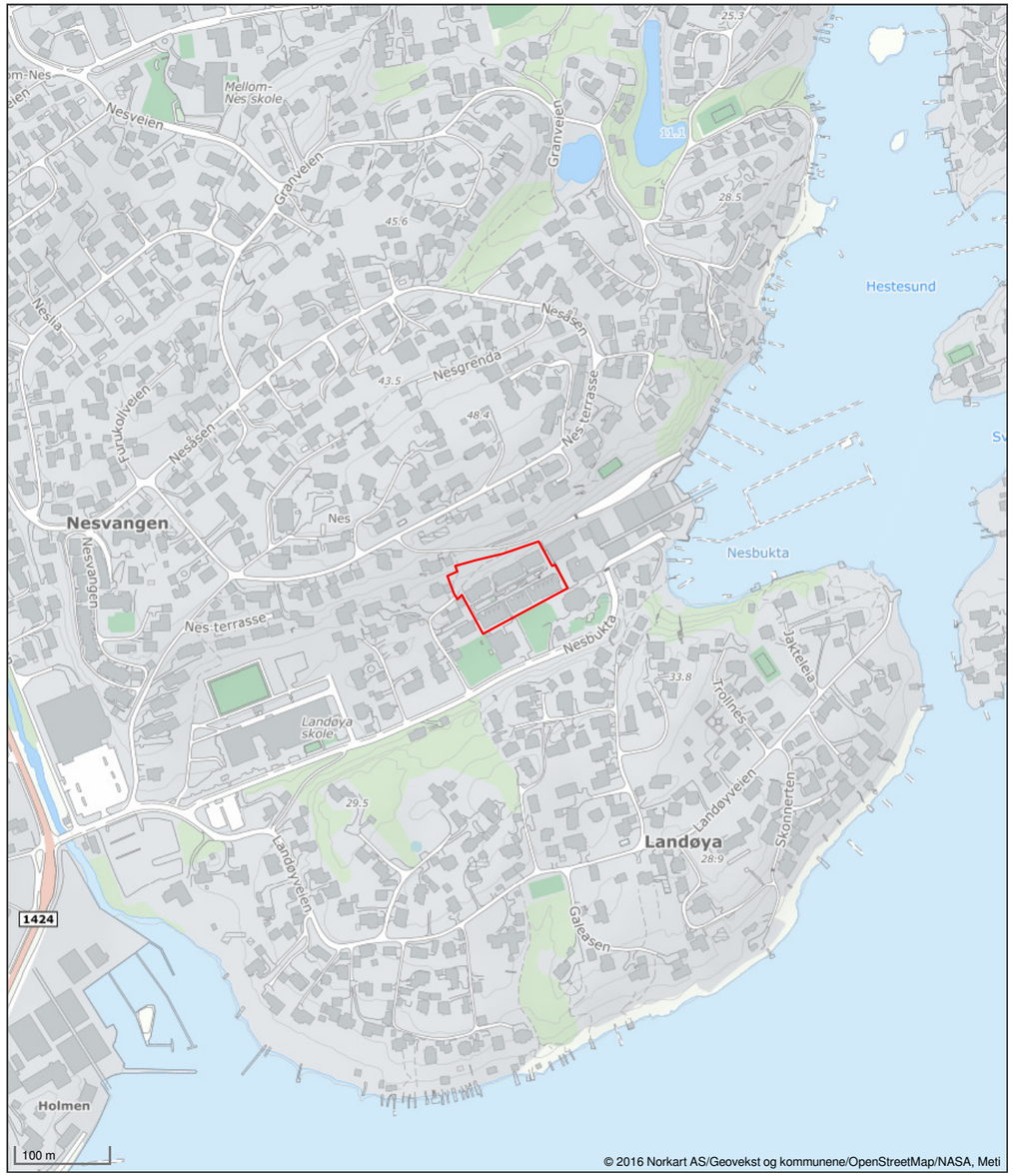
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/90//



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.

Utskriftsdato: 07.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/90//



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.

Faktaark Askerkart - Kulturmiljø

Kulturminne Asker kommune

ID
5995

Navn: STØRRE KULTURMILJØ 01) NESBUKTA
Bruksnavn: -

Kulturminnetype: Kulturmiljø - verneverdi ikke vurdert
Type kulturmiljø: Kystkultur -

Datering SEFRAK: -
Eksakt datering: -
Registreringsprosjekt: Kulturminneplan Asker - 1994/2016
Verneverdi vurdert:
Merknad:

Status:

Beskrivelse:
Kulturmiljø 25 og 26 Landskap: Området er lokalisert til Nesbukta og ligger mellom to høydedrag i flatt lende. De av løvtrær, furu og rester av hageanlegg. Kort historikk: Opprinnelig lå det her et par husmannsplasser under Nes ble kjøpt og ombygd til landsted 1916, den andre dannet utgangspunktet for Holmen Yachtverft som kom i drift 1 Registreringer: Det er registrert fra bygninger nyere tid. Halvparten av dem er tilknyttet Holmen Yachtverft: verkste (oppr. bolighus), skur (oppr. badehus), to verksteder og ett båtbyggeri. Noen er preget av sveitserstil, mens verkst båtbyggeriet er enkle, nøkterne bindingsverkshus. På det gamle landstedet, som ligger tett opp i verftet, er det reg hovedbygning, stall kombinert med høyloft og tjenerbolig, stabbur og badehus. De mange husa og størrelsen på karakteristisk for de større landstedene i Asker. Vernestatus: Holmen Yachtværft fredet ihht kulturminneloven av Riksantikvaren april 2018. Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i sjø- og kystnære områder i Oslofjord-regic gjeldende. Begrunnelse: Bygningshistorisk har miljøet høy verdi på grunn av høy autentisitet. Verftet har høy aute næringshistorisk - det er fremdeles i samme bruk. Sammen med anleggene i Vollenbukta og på Børsholmen er d eksempel på denne tradisjonsrike næringen i Asker, og det gir miljøet høy næringshistorisk verdi og høy identitets Miljøet som helhet ligger i et godt bevart landskap i Nesbukta med få fremmedelementer. Dette gir det høy opplevelsesverdi.

Detaljer | Revidering 2019

Asker kommune

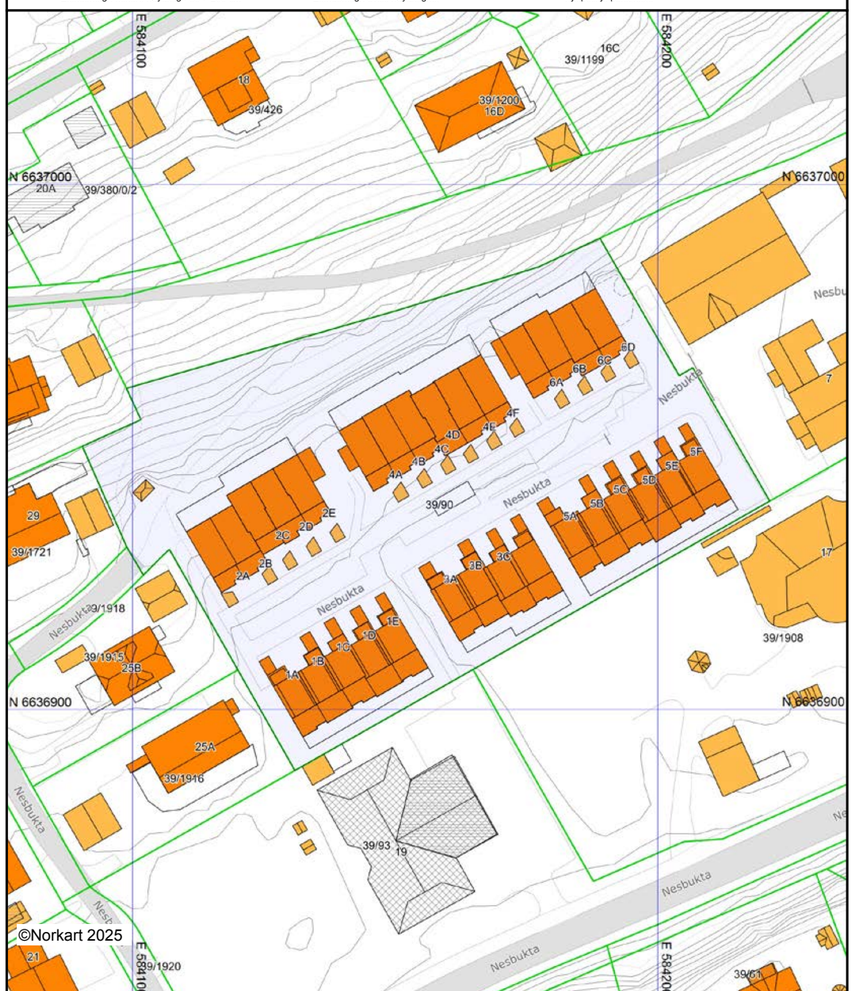
Grunnkart

Eiendom: 39/90
Adresse: Nesbukta 2E
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

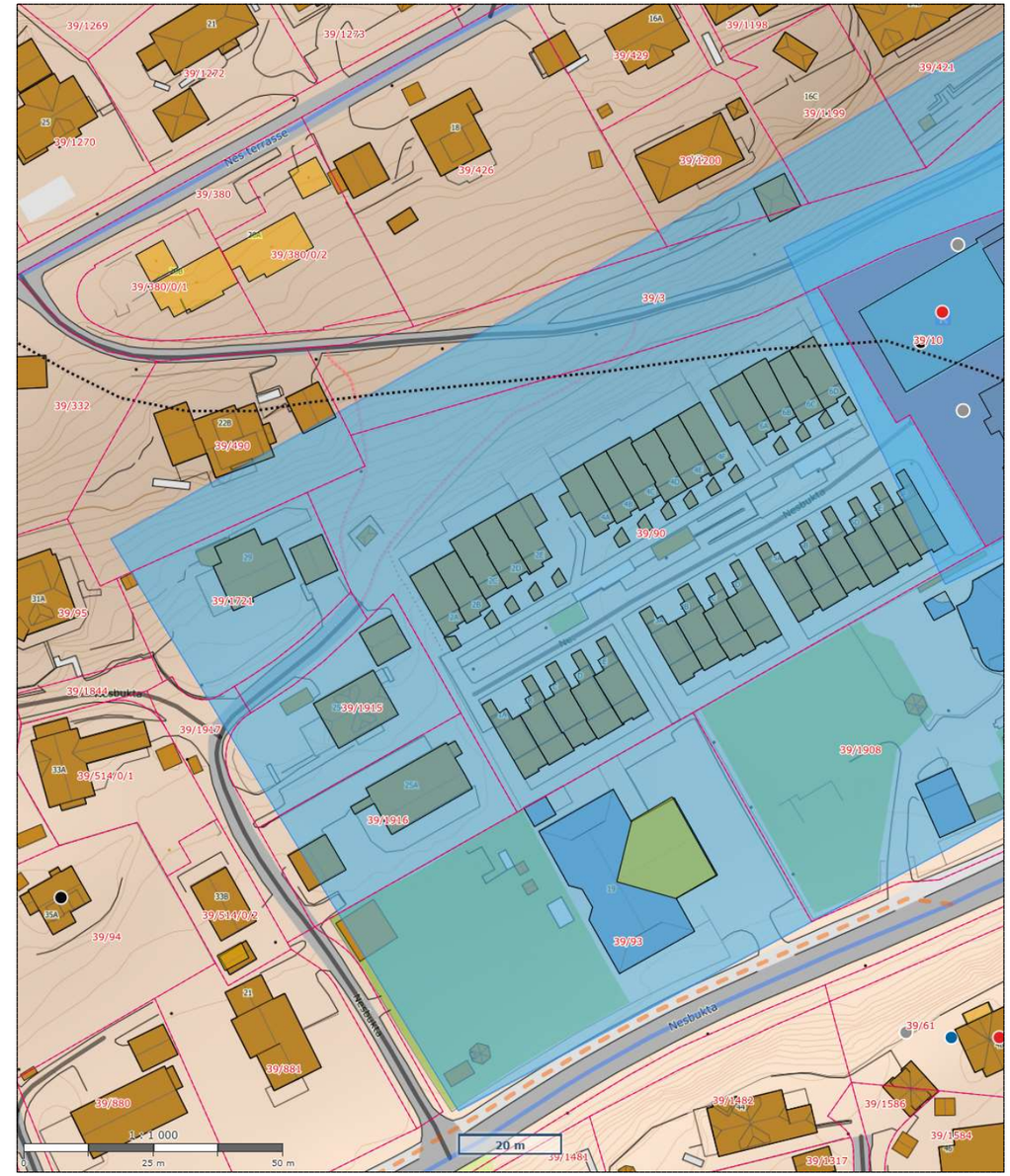
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:7/4-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Veikategori
- Kommunal veg
- Fylkesveg
- Riksveg
- Europaveg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Gang- og sykkelveg, privat
- Gang- og sykkelveg, kommunal
- Gang- og sykkelveg, fylke
- Fortau

Bygninger
- Bygning fra før 1950 - svært høy verneverdi
- SEFRAK-bygning høy verneverdi
- SEFRAK-bygning middels verneverdi
- Bygning fra før 1950 - middels verneverdi
- Bygning fra før 1950 - lav verneverdi
- Bygning fra før 1950 - verneverdi ikke vurdert
- SEFRAK-bygning - verneverdi ikke vurdert
- SEFRAK-bygning tapt

Eiendomsgrense
- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Traktorvei / Sti
- Traktorvei
- Sti

Matrikkelnummer
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

Kulturminner - SEFRAK-bygninger (RAN)
- SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- Annet SEFRAK-bygg

Kulturminner - enkeltminner (RAN)
- Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning
- Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet

Kulturminner - lokaliteter (RAN)
- Fredet lokalitet
- Kulturminne med SLD

Godkjent byggetiltak
- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon
- Eiendom

Veidriftsone
- Polygon

Sykkelruter
- Sykkelrute

Veisperring
- Veisperring

Brøyteroder

Informasjon - kulturmiljøer

Informasjon - fredete bygninger
- Bygning

Informasjon - lokaliteter

Informasjon - enkeltminner

Bygningsinformasjon
- Bygning

Informasjon - Lokale kulturminner
- Bygning

Informasjon - Bygning
- Bygning

Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv...
- Bygning

Informasjon - Veifar
- veifar

Informasjon - Kulturmiljøer
- Polygon

Kommunegrense

Hovedled og Biled - arealavgrensning...

Trafikkmengde (SVV)

Trafikkulykker (SVV)

Lokale kulturminner

Veifar
- Veifar

Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer

Kulturminner - fredete bygninger (RAN)
- Fredete bygninger

Kulturminner - verneverdige tette...

Kulturminner - brannsmitteomrader (RAN)

Kulturminner - kulturmiljøer (RAN)

Kulturminner - enkeltminneikon (RAN)
- Enkeltminneikon

Kulturminner - lokalitetsikon (RAN)
- Lokalitetsikon

Kulturminner - verdifulle kulturlandskap...

Kulturminner - sikringssoner (RAN)

Asker kommune

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

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

26. juni 2024

Innhold:

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

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

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

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

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.
1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

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

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

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

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)
Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:
a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/veianlegg.

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

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)
Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

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

2.6.1 Generelt
Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

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

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya
Innenfor kartlagte naturtyper (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 nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)
Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)
Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:
Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:
Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

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

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

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

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

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

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

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.
2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:
a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
e. Sprengningsarbeider tillates ikke
f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
h. Utriggere tillates ikke.
i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:
a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:
a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

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

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

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei
Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:
a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder
Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

Sekundær boenhet[1] tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

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

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

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

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 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.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. 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 Boenheter[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

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

14.3.3 Høyder
Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak
Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger
Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:
a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger
Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak
Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:
a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak
Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger
Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m^2 BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[4]

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1
Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)
Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2
Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.[1]

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4
Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)
Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.
Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.
Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)
Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.[2]

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)
Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:
1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom
I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering
Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder
Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning
Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø
1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya
Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (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.
1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.
1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1
Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2
Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1
Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1
Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2
Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1
Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC
Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND
Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE
Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.
1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1
Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad
Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder
Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel
Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]
Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:
1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse
Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser
Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse
Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse
1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter
Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal
1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse
Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering
1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder
Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning
Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring
Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1
Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2
Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3
Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1
I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

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

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3
Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4
Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak
Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:
Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell
Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel
Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1
Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt
Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass
Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Boligopplysninger:

Yachtvŋrftetborettslag		V³ r ref.:	1629/5	Fŋdselsdato eier:	06.11.1987
Nesbukta 2 E		Type:	Borettslag frittst³ ende	Fŋdselsdato medeier:	08.10.1994
1394 NESBRU		Eiere:	H³ kon LinnŋS, Pernille Merethe Christoffersen		
Organisasjonsnr:	921 354 924	Andelsnr:	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 37 871

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-l³ n	32 201
	Felleskostnader	3 148
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³ nd	480
	Avregningsgebyr elbil	40
	Avregningsgebyr oppvarming	40
M³ ler:	1629 YachtvŋrftetElbil: Akonto elbil 1629/5 (16294 - 21)	250
	1629 YachtvŋrftetOppvarming: Ξ konto oppvarming 1629/5 (16291 - 5)	942
	1629 Oppvarming av vann: Akonto oppvarming av varmtvann 1629/5 (16293 - 5)	470
Objekt:	Garasjeplass nr. 5 (16291 - 5)	150
	Garasjeplass nr. 8 (16291 - 8)	150

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	7 203 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	7 203 000
Klient ajourf. l³ n:	186 639 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	133 860 600

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 98207820679, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.04.2025: 5.18% pa.

Antall terminer til innfrielse: 138

Saldo per 07.04.2025: 124 267 600

Andel av saldo: 7 203 000

Fŋrste termin: 30.06.2022Neste avdrag: 30.12.2029 (siste termin 30.09.2059)

Avdrag p³ dette l³ net legges inn i felleskostnadene fra oktober 2029.

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029
utgjŋre ca kr 8 441,00 per m³ ned for denne boligen

4: Sŋrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anja Blikstad
Adresse:	Nesbukta 4 D
Postnr/-sted:	1394 NESBRU
Telefon:	Mob.: 97023777
E-post:	anjablikstad@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Yachtvŋrftetborettslag	V³ r ref.:	1629/5	Fŋdselsdato eier:	06.11.1987
Nesbukta 2 E	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fŋdselsdato medeier:	08.10.1994
1394 NESBRU	Eiere:	H³ kon LinnŋŊs, Pernille Merethe Christoffersen		
Organisasjonsnr: 921 354 924				

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	7 203 000	Andre inntekter:	5 440
Annen formue:	52 542	Utgifter:	386 620		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 087 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2019
G³ rds/bruksnr:	39/90
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2174089

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	17.10.2019	Fŋrste innflytting:	17.10.2019
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strŋm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass fŋlger bolig ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	3 etasjer

Fasiliteter:

FDV- dokumentasjon fra Viscenario.

Avregning oppvarming og oppvarming av varmtvann ³ rlig og ved eierskifter. M³ lerstand p³ energim³ ler, varmtvannsm³ ler (Techem; kWh og m3) og evt. elbilm³ ler m³ avleses ved overtakelse, som oversendes Usbl for avregning ifm. restanseforespŋrsel.

Varmt forbruksvann og renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Forbruk av kaldtvann belastes den enkelte eier og er alts³ ikke inkludert i felleskostnadene. Det er meglers ansvar ³ avregne ved eierskifte/salg. Megler m³ sende melding om ny eier til vagebyr.VOV@asker.kommune.no i forbindelse med salg av boliger i dette borettslag.

Det er 50 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjŋpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst.
Bruksretten til parkeringsplassen (-e) er tilknyttet og fŋlger andelen ved salg. Dette gjelder ogs³ der hvor ¶n andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser.
Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Se vedtekter for mer informasjon.
NB! P-plass fŋlger leilighet ved salg om ikke annet er oppgitt i eierskiftemelding. Dersom p-plass selges til annen andelseier, m³ Usbl f³ skriftlig beskjed.

TV/Bredb³ nd: Per 04.08.22 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nŊ rmere opplysninger ta kontakt med styret.

Det er ingen forkjŋpsrett i borettslaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Yachtvŋrftetborettslag	V³ r ref.:	1629/5	Fŋdselsdato eier:	06.11.1987
Nesbukta 2 E	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fŋdselsdato medeier:	08.10.1994
1394 NESBRU	Eiere:	H³ kon LinnŋŊs, Pernille Merethe Christoffersen		
Organisasjonsnr: 921 354 924				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snŋrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INNKALLING 2024

Yachtværftet borettslag

Tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00
Holmen fjordhotell

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Yachtværftet borettslag

Tid og sted: Tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Holmen fjordhotell

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1) - Adresse til forretningsfører

6 Andre saker

6.1 Bytte av lås

7 Valg

7.1 Valg av varamedlemmer til styret

7.2 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes

5. Vedtektsendring

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1) - Adresse til forretningsfører

Endring grunnet skifte av adresse til forretningsfører.

Forslag til vedtak: Gjeldende tekst punkt 1-2 (1) Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold:

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune med adresse Nesbukta 1-6, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Foreslås endret til (endring i fet og understrek):

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune med adresse Nesbukta 1-6, og har forretningskontor i **Drammen kommune.**

6. Andre saker

6.1 Bytte av lås

Det har vært to innbrudd i fellesgarasje og styret ønsker å installere ny lås med adgangskontroll på nedganger til garasje.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å gå videre med å anskaffe ny lås med adgangskontroll på nedgangsdører til garasje for inntil kr 100 000,-.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er positiv til høyere sikkerhet og redusere risiko for innbrudd.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anja Blikstad
Styremedlem, Jorid Lundeberg
Styremedlem, Thomas A. Rosén Olsen
Styremedlem, Håkon Linnæs
Styremedlem, Milen Mijalkovic
Varamedlem, Benedicte Bjerke

7.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Benedicte Bjerke

7.2 Valg av valgkomite

På valg: Kenneth Gundersen Hoff og Christoffer Skyrud

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 043 365	869 701
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	270 779	347 289
Kjõp / salg anleggsmidler	-1 650	-173 625
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 500 000	-787 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 500 000	787 000
B. ¡ rets endring disponible midler	269 129	173 664
C. Disponible midler	1 312 494	1 043 365
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlõpsmidler	2 631 608	2 029 221
Kortsiktig gjeld	-1 319 114	-985 856
C. Disponible midler	1 312 494	1 043 365

Borettslagets disponible midler er de õkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2023 YachtvÑrftet borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 087 024	5 055 546	6 330 349	9 260 509
Sum leieinntekt		8 087 024	5 055 546	6 330 349	9 260 509
Sum inntekt		8 087 024	5 055 546	6 330 349	9 260 509
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 460	8 460	8 460	8 460
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	63 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	0	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	4	217 099	203 652	214 000	149 000
Kommunale avgifter/renovasjon		174 181	144 201	154 000	181 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	14 478	295	0	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	31 739	34 234	23 500	24 000
Reparasjon og vedlikehold	7	123 262	216 379	371 500	254 000
Revisjonshonorar		5 469	12 805	13 500	15 000
Forretningsførerhonorar		75 969	73 828	76 000	81 000
Andre honorar		7 000	10 281	7 200	7 600
Kontorkostnad		7 523	2 099	0	9 500
TV/bredb³nd		172 677	159 834	172 000	177 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	35	0	0
Forsikring		174 620	163 470	178 800	179 000
Andre kostnader		12 660	16 152	9 000	18 400
Sum kostnad		1 085 136	1 105 724	1 317 960	1 203 160
Driftsresultat før IN		7 001 888	3 949 822	5 012 389	8 057 349
Driftsresultat etter IN		7 001 888	3 949 822	5 012 389	8 057 349
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 873	19 516	-500	-500
Rentekostnad		6 790 983	3 622 049	5 053 389	7 983 549
Netto finansposter		6 731 109	3 602 533	5 053 889	7 984 049
¡rsresultat		270 779	347 289	-41 500	73 300
Overført til/fra annen egenkapital		270 779	347 289	0	0
SUM OVERFØRINGER		270 779	347 289	0	0

Balanse 2023 YachtvÑrftet borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	94 813 592	94 813 592
Bygninger	3	171 981 408	171 981 408
P³kostninger	3	173 625	173 625
Garasjer	3	3 000 000	3 000 000
Andre driftsmidler	3	1 650	0
Sum anleggsmidler		269 970 275	269 968 625
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		98 881	23 935
Kundefordringer		0	1 901
Kostnader til avregning		895 594	345 164
Andre kortsiktige fordringer		658	28 803
Forskuddsbetalte kostnader		89 452	174 620
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ende bank		1 547 024	1 454 798
Sum omløpsmidler		2 631 608	2 029 221
SUM EIENDELER		272 601 883	271 997 846

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 447 769	1 176 990
Sum opptjent egenkapital		1 447 769	1 176 990
Sum egenkapital	8	1 597 769	1 326 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	150 633 000	153 133 000
Borettsinnskudd		80 046 000	80 046 000
Garasje innskudd		3 000 000	3 000 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	36 006 000	33 506 000
Sum langsiktig gjeld		269 685 000	269 685 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 913	46 518
Leverandørgjeld		52 363	245 514
På løpne renter		43 333	29 787
A konto til avregning		1 119 873	585 815
Annen kortsiktig gjeld		98 632	78 222
Sum kortsiktig gjeld		1 319 114	985 856
Sum gjeld		271 004 114	270 670 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 601 883	271 997 846
Pantstillelser	10	269 685 000	269 685 000

Sted:_____ Dato:_____

Anja Blikstad Styreleder	Milen Mijalkovic Styremedlem	Håkon LinnÑs Styremedlem
Jorid Lundeberg Styremedlem	Thomas A. Ros¶n Olsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å vÑre forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved løpende innskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelønsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Årlige baserte utgifter.

Boligselskapet avregner for oppvarming, varmtvann og elbil, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningö.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen ĭ A konto til avregningö.
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 014 984	1 014 984
3609 Leie parkering	90 000	90 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	172 080	149 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 809 960	3 638 802
3690 Andre leieinntekter	0	162 720
Sum	8 087 024	5 055 546

Note 2 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	60 000	60 000
Sum	68 460	68 460

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Parkeringsplasser	Tomter	Sportsboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	171 981 408	3 000 000	94 813 592	173 625
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	171 981 408	3 000 000	94 813 592	173 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	171 981 408	3 000 000	94 813 592	173 625
Anskaffelses³ r :	2019	2019	2019	2022
Antatt levetid i ³ r :				

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 159,4 kvm. G.nr 39, b.nr 90, og utgjŋr 94.813.592 kr av byggets verdi.

Hjemmel i tomt ligger i eget selskap, Nesbukta Hjemmel AS. Borettslaget er eier av alle aksjer i dette selskapet.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring ASA polise nr. SP2174089.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	168 506	175 292
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	20 875	0
6392 Containerleie/tŋmming	8 590	6 254
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 128	22 106
Sum	217 099	203 652

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	295
6420 Lisenser	14 478	0
Sum	14 478	295

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	2 219	479
6540 Inventar	9 168	21 552
6551 Nŋkler, ³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	19 923	11 009
6552 Driftsmateriell	429	1 194
Sum	31 739	34 234

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	12 438	10 765
6603 Vedlikehold elektro	4 746	27 832
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	78 498
6611 Vedlikehold heiser	5 150	8 063
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	17 734	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	70 390	47 840
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	12 804	43 382
Sum	123 262	216 379

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	150 000	0	150 000
Sum innskutt egenkapital	150 000	0	150 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	1 176 990	270 779	1 447 769
Sum opptjent egenkapital	1 176 990	270 779	1 447 769
Sum egenkapital	1 326 990	270 779	1 597 769

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS Boligkreditt AS
L³ nenummer:	98207820679
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig l³ nebelÑp:	186 639 000
L³ nesaldo 01.01:	153 133 000
Avdrag i perioden:	2 500 000
L³ nesaldo 31.12:	150 633 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	150 633 000
Andelssaldo 01.01:	33 506 000
Innbetalt IN i perioden:	2 500 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	36 006 000
Sum pantegjeld for l³ n:	186 639 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 98207820679	1	7 203 000	7 203 000
	1	7 135 000	7 135 000
	2	6 890 000	13 780 000
	3	6 638 000	19 914 000
	4	6 288 000	25 152 000
	3	6 148 000	18 444 000
	1	5 885 000	5 885 000
	1	5 593 000	5 593 000
	5	5 588 000	27 940 000
	1	5 088 000	5 088 000
	1	4 238 000	4 238 000
	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 101 000	3 101 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 200 000	1 200 000

Forventet m³ nedlig ¡kning av fellesutgifter ved fÑrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ¡kning
L³ n 98207820679 har fÑrste avdrag 30.12.2029 med kr 508 561	1	7 203 000	8 106
	1	7 135 000	8 030
	2	6 890 000	7 754
	3	6 638 000	7 470
	4	6 288 000	7 076
	3	6 148 000	6 919
	1	5 885 000	6 623
	1	5 593 000	6 294
	5	5 588 000	6 289
	1	5 088 000	5 726
	1	4 238 000	4 769

Langsiktig gjeld

1	3 960 000	4 457
1	3 101 000	3 490
1	2 000 000	2 251
1	1 200 000	1 350

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeÑsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fÑr IN.

Note 10 - Pantstillelser

	BokfÑrt verdi pr. 31.12.2023
BokfÑrt langsiktig gjeld	189 639 000
Innskuddskapital	80 046 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	269 685 000
BokfÑrt verdi av pantsatt eiendom	269 968 625

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 80 046 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Yachtværftet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Yachtværftet borettslag

Styreleder	Anja Blikstad (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Thomas A. Rosén Olsen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Jorid Lundeberg (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Håkon Linnæs (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Milen Mijalkovic (sign.)	02.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Yachtværftet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Yachtværftet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslagets 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

Vårt 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 inneholder vår konklusjon. Betryggende 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

Penneo document key: WYTWP-OLSY8-WAL7L-2EIFI-XVPGO-DGKY8

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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 vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss 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 borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi 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 rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WYTWP-OLSYB-WAL7L-2EIFI-XVPGO-DGKY8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-12 18:39:49 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: WYTWP-OLSYB-WAL7L-2EIFI-XVPGO-DGKY8

Årsmelding 2023 - Yachtværftet borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anja Blikstad
Styremedlem, Jorid Lundeberg
Styremedlem, Thomas A. Rosén Olsen
Styremedlem, Håkon Linnæs
Styremedlem, Milen Mijalkovic
Varamedlem, Benedicte Bjerke

Styret i Yachtværftet borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Yachtværftet borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Yachtværftet borettslag ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 921354924
Yachtværftet borettslag består av 30 boliger og ingen næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Yachtværftet borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2174089. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Yachtværftet borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Legionellakontroll (januar 2024)
- Vedlikehold av porter og bom
- Undersøkt og utformet skriv til samtlige eiere med informasjon om regler og krav rundt adkomst til boliger i tilfelle nødssituasjon (brann eller ambulanse)
- Styret har gjort forsøk på å få endret tidspunkt for tømming av søppel (pga støy). Vi har hatt kontakt med kommune, kommuneoverlege og renovasjonsfirma som alle har gitt oss negative svar på denne forespørselen.
- Felling av utsatte trær på oversiden av. husrekke 2-6 og på siden av 5F.
- Gjennomgått og fylt ut egenkontroll dokumentert i Bevar HMS portalen.

Styrets arbeid

Styret har i 2023/24 avholdt fem ordinære styremøter og ett ekstraordinært møte. Styret har mellom møtene hatt kontinuerlig dialog på telefon, mail og sosiale medier for å løse ad hoc oppgaver. I 2023 har styret opprettholdt en god kjønnsbalanse da styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Veidekke har hatt stor utskifting av personer som følger opp reklamasjoner mot oss, og 2023 skriver seg nok en gang som et år preget av at håndtering av saker tar lenger tid enn man kunnet forvente og vi har tydelig kommunisert vår frustrasjon til Veidekke og utbygger. Styret har i 2023 fulgt opp utstående saker som er knyttet til reklamasjoner mot utbygger, herunder lekkasje i garasje og tap av varmtvann januar -24 og manglende reserveløsning dersom varmepumpen ryker igjen.

Manglende varmtvann 01.01-15.01.25

NTI, som er installatør av VVS, ønsker å avvente utbedring av varmeanlegget inntil rapporten fra BER foreligger. Ifølge Veidekke har de purret på denne rapporten gjentatte ganger. Styret varslet i januar 2024 erstatningssak mot utbygger for perioden der samtlige beboere var uten varmt tappevann og stabil gulvvarme (fra 01.01.24-15.01.24)

Mulig feil på takkonstruksjon

Det har blitt innmeldt en sak om mulig feil på tak da det i vinter ble observert dannelse av istapper fra enkelte tak, noe som kan tyde på dårlig ventilasjon eller isolasjon. Til tross for at vi fortsatt er innenfor garantiperioden har Veidekke avvist saken og styret besluttet derfor å engasjere et uavhengig firma (OPAK) som er i gang med å gjennomføre befaring og utarbeiding av en rapport.

Innbrudd fellesgarasje

Det ble gjort forsøk på innbrudd i fellesgarasje i februar 2024 og den ene låsen til dør ved nedgang mellom husrekke 4 og 6 ble ødelagt. Styret har innhentet flere tilbud om bytte av eksisterende nøkkellåser til en mer sikker løsning med adgangskontroll og ønsker å fremme forslag om å installere dette på GF.

Annet

Veidekke har utbedret inngangspartier der dekket har vært åpnet. Styret har purret på en avklaring fra Veidekke om gjeldende kledning på boliger er i samsvar med krav for brannsikkerhet.

Videre arbeid for 2024

Styret anbefaler at det i 2024 jobbes videre med endelig løsning for saker som omhandler garasje, kledning og takkonstruksjon. Vi ser fram mot å jobbe videre med andre tiltak som øker trivsel og bomiljø.

Styret ønsker at all kontakt skjer via styrets epost yachtverftet@gmail.com.

Kort oppsummering fra 2023:

- Reparasjon av utekran, samt fått på plass rutine for stenging av kran før vinter.
- Styret har byttet Vaktmester Andersen til Lien trepleie og utemiljø AS.
- Forhandlet ny avtale med Telenor for levering av tv og internett.
- Energisertifisert boliger og forhandlet ny rente på felleslån (grønt lån)
- Bestilt flere sykkelstativer
- Bytte av sand i sandkassen
- Kjøpt inn grovstøvsuger som kan brukes i garasje for å suge opp vann m.m.
- Kjøpt inn sandkasser beboere selv kan benytte til å strø på vinterstid

- Organisert felling av utsatte trær på oversiden av husrekke 2-6 (disse står på tomten til ØNV og bekostes av de)
- Sosialt:
    - utendørs fellesfeiring 17.mai med leker og grilling
    - montering av julebelysning og julegløgg
    - julegrantenning
    - To velorganiserte dugnader (vår og høst)

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Yachtværftet borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Holmen fjordhotell

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Yachtværftet borettslag tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Holmen fjordhotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thomas A. Rosén Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000 ,- ble godkjent Benkeforslag på kr. 100.000.

5. Vedtektsendring

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1) - Adresse til forretningsfører

Endring grunnet skifte av adresse til forretningsfører.

Vedtak:
Gjeldende tekst punkt 1-2 (1) Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold:

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune med adresse Nesbukta 1-6, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Foreslås endret til (endring i fet og understrek):

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune med adresse Nesbukta 1-6, og har forretningskontor i **Drammen kommune.**

Vedtatt.

6. Andre saker

6.1 Bytte av lås

Det har vært to innbrudd i fellesgarasje og styret ønsker å installere ny lås med adgangskontroll på nedganger til garasje.

Vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Benedicte Bjerke

Vedtak:
Valgt ble: Benedicte Bjerke for 1 år.

7.2 Valg av valgkomite

På valg: Kenneth Gundersen Hoff og Christoffer Skyrud

Vedtak:
Valgt ble: Kenneth Gundersen og Per Rostad for 1 år.

Møteleder

Protokollvitne

VEDTEKTER

For Yachtværftet Borettslag org.nr. 921 354 924 vedtatt på stiftelsesmøte den 20. august 2018 med

etterfølgende endringer. Sist endret på generalforsamling 30.04.2024.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Yachtværftet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Asker kommune med adresse Nesbukta 1-6, og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag med Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller borettslagsloven, kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandeler i mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-4.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 BORETT, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Parkering og boder
(1) Det er 50 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Bruksretten til parkeringsplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser.

(2) Som vedlegg 1 følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er fordelt til hvilken andel. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne bytte av plass, se mer under punkt 3-3. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er har bruksrett til parkeringsplass og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i vedlegget krever imidlertid samtykke fra de berørte andelseierne. Samtlige andelseiere disponerer eksklusivt en utvendig bod som ligger rett utenfor egen bolig og bod i garasjekjeller, se punkt 4-3.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

3-3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede
Det er etablert et begrenset antall HC-plasser i borettslaget. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge andelseier å

stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den andelseieren det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

3-4 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre jf. borettslagsloven kapittel 5 II.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dette omfatter også vedlikehold og drift av nedgravd gasstank. Borettslaget kan imidlertid kreve hele eller deler av kostnaden for slikt vedlikehold dekket av andelseier dersom endringer eller påbygninger som er særskilte for boligen medfører økt vedlikeholdskostnad.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §5-18.

4-3 Privatisert sportsbod, terrasse og uteareal

(1) Hver andel har eksklusiv bruksrett til sportsbod, bod i garasjekjeller, terrasse og uteareal i tilknytning til boligen, se vedlegg 2.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand, se pkt 4-1. Bruksretten er tilknyttet og følger andelen ved salg. Andelseier kan ikke omsette bruksretten til annen andelseier i borettslaget. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for det privatiserte utearealet og terrassen.

5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Andelseier som disponerer en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebaner

2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringskjelleren.
6. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles med 1/50 på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren. En andelseier med ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva borettslaget/leverandør bestemmer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) Stipulert forbruk av gass avregnes på hver enkelt andelseier som er påkoblet anlegget.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer, og inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Årsrapport fra styret legges frem til orientering
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer som står på valg
4. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dette gjelder ikke endring i fordelingen som fremkommer av bilag 1. Endringer skjer der ved samtykke fra andelseier/utbygger eller for HC plasser ved beslutning fra styret.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ORDENSREGLER FOR YACHTVÆRFTET BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 26.03.20, sist endret på generalforsamling 05.04.22

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og dette tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 0700-2000 - i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventilasjonsanlegg er operativt for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke er til sjenanse for andre.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.

Søppelkasser er kun beregnet til vanlig avfall. Papir, matavfall, plast og glass/metall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Større avfall må beboerne selv frakte til kommunens avfallsstasjon.

Det er ikke tillatt med lagring eller oppbevaring av personlige gjenstander i fellesareal.

Sykler, barnevogner og tilsvarende ting lagres i felles bod egnet for dette. Det er tillatt at ha personlige eiendeler på egen disponibel parkeringsplass så fremt det ikke er til sjenanse for andre, men det oppfordres til å lagre eiendeler i private boder. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel/avfall i garasjeanlegg eller egen disponibel parkerings plass. Det skal alltid holdes pent og ryddig både i felles garasjeanlegg og på parkeringsplasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Unødvendig kjøring på borettslagets fellesarealer er ikke tillatt. Parkering skjer på tildelt plass i felles garasje. Parkering på borettslagets utendørs fellesområder skal avtales med styret i forkant. Korte stopp for nødvendig av- og pålessing er tillatt inntil søppelkassene, så lenge dette ikke er til hinder for renovasjonsbilen.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, under forutsetning av at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere og naboer.

7. Andre bestemmelser

Alle beboere har et felles ansvar for HMS.
Det er ikke tillatt å ferdes på området til Holmen yachtverft i driftstiden. Barn på området skal alltid følges av voksne.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

ambita

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 5 i YACHTVÆRFTET BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 921354924

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.04.2025 kl. 14.54
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.04.2025 kl. 14.50

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1255997-1/200 23.10.2019 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 3 087 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
CHRISTOFFERSEN PERNILLE MERETHE
FØDT: 08.10.1994 IDEELL: 1/2
LINNÆS HÅKON
FØDT: 06.11.1987 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2019/1256002-1/200 23.10.2019 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3 087 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

2024/2253162-1/200 - 18.11.2024 21:00

*** TRANSPORT

FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2019/585635-2/200 23.05.2019 21:00

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 90 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	14.04.2025 kl. 14.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	14.04.2025 kl. 14.05

Adresse(r):

Gateadresse: **Nesbukta 1 A**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 1 B**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 1 C**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 1 D**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 1 E**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 2 A**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 2 B**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 2 C**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 2 D**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 2 E**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 3 A**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 3 B**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 3 C**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 3 D**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 4 A**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 4 B**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 4 C**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 4 D**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 4 E**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 4 F**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 5 A**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 5 B**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 5 C**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 5 D**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 5 E**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 5 F**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 6 A**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 6 B**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 6 C**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Nesbukta 6 D**
Gatenr: **1158**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/675052-1/200 20.04.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
NESBUKTA 6 HJEMMEL AS
ORG.NR: 919 982 144

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1929/900477-1/100 03.05.1929 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

1931/908058-1/100 03.07.1931 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

1981/7976-1/100 24.04.1981 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/18520-1/100 12.06.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Målebrev med grensejustering.

2017/1039245-2/200 22.09.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver allmennheten
Adkomstrett til fots
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2019/1056783-1/200 10.09.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 186 639 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2019/1076291-1/200 13.09.2019 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 80 046 000
Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jf.
borettslagsloven § 2-11
LØPENR: 14259385

2019/1116343-1/200 24.09.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass
2021/395307-1/200 07.04.2021 21:00 ** TRANSPORT
FRA: NESBUKTA 6 AS
ORG.NR: 919 935 812
TIL:
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass P43

2019/1116343-2/200 24.09.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass
2019/1287275-1/200 30.10.2019 21:00 ** TRANSPORT
FRA: NESBUKTA 6 AS
ORG.NR: 919 935 812
TIL:

2019/1116343-3/200 24.09.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass
2019/1287275-2/200 30.10.2019 21:00 ** TRANSPORT
FRA: NESBUKTA 6 AS
ORG.NR: 919 935 812
TIL:

2019/1116343-4/200 24.09.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass
2023/1412897-1/200 18.12.2023 21:00 ** TRANSPORT
FRA: NESBUKTA 6 AS
ORG.NR: 919 935 812
TIL:
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass, plass nr.
P1

2019/1116343-5/200 24.09.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass
2023/1412926-1/200 18.12.2023 21:00 ** TRANSPORT
FRA: NESBUKTA 6 AS
ORG.NR: 919 935 812
TIL:
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass , plass nr
P8

2019/1116343-6/200 24.09.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass
2023/1412944-1/200 18.12.2023 21:00 ** TRANSPORT
FRA: NESBUKTA 6 AS
ORG.NR: 919 935 812
TIL:
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass, plass nr.
P18

2019/1116343-7/200 24.09.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Rettighetshaver: NESBUKTA 6 AS
ORG.NR: 919 935 812
Bestemmelse om rett til 1 parkeringsplass

2019/1116361-1/200 24.09.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Rettighetshaver: YACHTVÆRFTET BORETTSLAG
ORG.NR: 921 354 924
Bestemmelse om parkeringsplasser til andelseiere i
borettslaget
Bestemmelse om overdragelse

2023/950872-1/200 04.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

1916/900063-1/100 14.04.1916 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 39
BNR: 10

1993/12592-1/100 18.06.1993 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0220 GNR: 39 BNR: 1722

1996/26478-1/100 30.09.1996 **MÅLEBREV**

2017/1039205-1/200 22.09.2017 21:00 **AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 1918

2017/1039229-1/200 22.09.2017 21:00 **AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 10

2020/1410083-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 39 BNR: 90

2024/75165-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 39 BNR: 90

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2017/1039245-1/200 22.09.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 10
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2018/616594-1/200 06.04.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 10
Gjelder overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015819	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
2017/1039229/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1039229/200
Uthentet 2025-04-07 12:45

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 602201393
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944382038	ASKER KOMMUNE	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
962245048	Holmen Yachtværft AS		Nesbukta 6, 1394 NESBRU

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0220	39	10	-4937.4	Hjemmelshaver	Holmen Yachtværft AS		Nesbukta 6, 1394 NESBRU	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0220	39	90	4937.7	Hjemmelshaver	Holmen Yachtværft AS		Nesbukta 6, 1394 NESBRU	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1039229 Tinglyst: 22.09.2017
STATENS KARTVERK

19.09.2017 12.14

Side 1 av 1

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015812	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
1981/7976/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
24.APR81 07976
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

A V T A L E.

De nedenfor nevnte interessenter har idag inngått følgende avtale om bygging av hovedledning for kloakk/vann i Nesbukta:

I

Det skal anlegges hovedledning for kloakk og vann (overvann, spillvann og drikkevann) fra eksisterende kommunal ledning i Nesbuktveien og frem til Nes Terrasse. Anlegget skal utføres snarest mulig og i samsvar med foreliggende plan datert 15.01.81 som er godkjent av Asker kommune den 15.01.81. Fellesanlegget omfatter graving/sprengning av hovedledningstraceen, samt alt materiell til hovedledningsnettet. Stikkledninger besørges og bekostes av den enkelte interessent.

II

Totalutgiftene for ovennevnte fellesanlegg skal fordeles likt på antall andeler som er med etter nærværende avtale. Hver andel representerer en boenhet, og hver interessent kan således delta med en eller flere andeler.
Andelshavere i interessentskapet som på et senere tidspunkt ønsker å knytte seg til med en eller flere boenheter eller industrieiendomsenheter forplikter seg til å innbetale en forholdsvis andel beregnet etter det til enhver tid antall deltagende enheter.

III

Ut fra det antatte anbud og overslag over totalkostnadene, er andelsinnskuddet fastsatt til kr 28.000,-. Dette beløp forfaller til betaling ved denne avtales underskrift, og hver interessent må innbetale sin(e) innskudd til interessentskapets bankkonto senest 14 dager fra idag. Anleggsarbeidet starter ikke opp før samtlige andelsinnskudd er innbetalt.

IV

Når anlegget er ferdig opparbeidet og man har oversikt over de samlede faktiske kostnader, utarbeides endelig regnskap. På bakgrunn av dette beregnes det endelige andelsinnskudd (etter antall boenheter), og det foretas avregning i det stipulerte og tidligere innbetalte beløp. Dersom dette betinger ytterligere innbetaling fra interessentene, skal dette beløp være innbetalt til interessentskapets bankkonto senest 14 dager etter at krav herom er mottatt av den enkelte inter

V

Når anlegget er ferdig opparbeidet, skal anlegget overlates til Asker kommune som skal være ansvarlig for fortsatt drift og vedlikehold av hovedledningen.

VI

Nærværende interessentskap skal gjøre refusjonskrav gjeldende overfor øvrige naboer som ikke er med i nærværende avtale, men som er refusjonspliktige etter bygningslovens kap.VI jfr. særlig paragraf 55. Overfor disse utenforstående refusjonspliktige skal interessentskapet primært forsøke å oppnå skriftlige avtaler med bestemmelse om at dersom og når disse senere knytter seg til angjeldende anlegg, skal refusjonspliktig beløp forfalle til betaling med en forholdsmessig andel av de totale kostnadene justert etter Stormbulls prisindeks,samt tillagt renter beregnet etter normal utlånsrente for den dagen andelen blir innbetalt. Beløpet blir da å fordele etter antall boenheter som da samlet blir tilknyttet anlegget. De refusjonsbeløp som således innkommer fra utenforstående, skal fordeles likt på de tidligere andelshaverne. Slike avtaler med utenforstående refusjonspliktige skal inngås snarest mulig og senest innen 2 måneder etter at anlegget er ferdig. Avtalen skal tinglyses på vedkommende nabos eiendom.

Dersom det ikke oppnås slik avtale med samtlige øvrige refusjonspliktige naboer, skal refusjonskravet fremmes og innfordres gjennom Asker kommune i samsvar med bestemmelsen i bygningslovens paragraf 55. Den refusjonsberegning som da fremkommer for hele refusjonsenheten, skal ikke betinge endringer i den interne fordeling av kostnadene blant interessentene etter nærværende avtale. De refusjonsbeløp som innkommer fra utenforstående refusjonspliktige, skal fordeles likt mellom nærværende interessenter fordelt etter antall andeler.

VII

Det velges et styre på tre medlemmer blant nærværende interessenter som skal forestå arbeidet med gjennomføring av nærværende avtale. Interessentskapets bankkonto disponeres av to av disse styremedlemmene i fellesskap.
Avgjørelser av større viktighet, så som endringer av anbud, endring av ledningstrace m.v. skal forelegges interessentene samlet og slike avgjørelser treffes av et flertall av interessentene og grunneieren.

VIII

Interessentene etter nærværende avtale er:

Fredrik Bockelie	gnr.39,	bnr.429	med	1	andel.
Johan Fredrik Bockelie	" "	" 429	"	1	"
Knut Erik Bockelie	" "	" 429	"	1	"
Anne Marie Lehrmann	" "	" 429	"	1	"
Holmen Yachtværft A/S	" "	" 90	"	1	"
Holmen Yachtværft A/S	" "	" 10	"	1	"
Carl Wiggo Haug	" "	" 1193	"	1	"
Rolv Verpeide	" "	" 490	"	1	"
Gladys Blix	" "	" 418	"	2	"
Marit Øiesvold	" "	" 391	"	1	"
Kåre Fjeld	" "	" 421	"	1	"
Kristin Hernæs Haug	" "	" 1192	"	1	"
Per Kaare Hernæs	" "	" 478 og 479	"	2	"

IX

Ovennevnte interessenter samtykker i at hovedledningen etter nærværende avtale legges over sin berørte eiendom.
Nærværende avtale kan tinglyses på de respektive interessenters eiendommer, som samtlige ligger i Asker kommune.

X

Nærværende avtale er undertegnet av samtlige interessenter i ett eksemplar. Hver interessent har fått en kopi av avtalen.

Nesbru, den 02.03.81.

Per Fredrik Bockelie
~~Johan Fredrik Bockelie~~
Knut Erik Bockelie
Anne Marie Lehrmann
Holmen Yachtværft A/S
Carl Wiggo Haug
Rolv Verpeide
Gladys Blix
Marit Øiesvold
Kåre Fjeld
Kristin Hernæs Haug
Per Kaare Hernæs

DAGBOKFØRT
24.APR81 07976
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 50,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

50.-

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015818	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
2017/1039205/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Løpenummer for forretning: 602201459
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944382038	ASKER KOMMUNE	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
962245048	Holmen Yachtværft AS		Nesbukta 6, 1394 NESBRU

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0220	39	1918	-761.5	Hjemmelshaver	Holmen Yachtværft AS		Nesbukta 6, 1394 NESBRU	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0220	39	90	761.6	Hjemmelshaver	Holmen Yachtværft AS		Nesbukta 6, 1394 NESBRU	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd
Nei
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1039205 Tinglyst: 22.09.2017
STATENS KARTVERK

19.09.2017 12.16

Side 1 av 1

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015817	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
2023/950872/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Haavind AS v adv. Kittil Bergan	
Adresse: Postboks 359 Sentrum	
Postnummer: 0101	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 986420177	Ref.nr. 63035-001

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 950872 Tinglyst: 04.09.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Nesbukta 6 Hjemmel AS	919 982 144

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	39	90		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Asker kommune	920 125 298

Advokatfirmaet Haavind AS
Magnus Melsingset-Haug
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 2014 2023

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
30/3-2023	

Mattias Sturesson
ANJA BLIKSTAD

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Rettighetshaver gis tillatelse til å anlegge og ha liggende hovedledningsanlegg og overvannsledning på eiendommen:
1. Kommunen gis rett til fremtidig rehabilitering og utskifting av anlegget på eiendommen. Kommunen har fri adkomst til anlegget for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og utskifting. Grunneier vil på forhånd bli varslet om arbeider på eiendommen.
2. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak i eller nær anlegget, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og utskifting hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.
For hovedledning med rørdimensjon opp til 500 mm kreves en avstand på minimum 3,0 m. mellom permanente byggetiltak og hovedledning.
For hovedledning med rørdimensjon større enn 500 mm kreves en avstand på minimum 5,0 m. mellom permanente byggetiltak og hovedledning.
3. Ved graving eller transport på eiendommen i forbindelse med senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering eller utskifting av anlegget, skal kommunen etter endt anleggsgjennomføring sette i stand berørt areal i samme stand, som ved oppstart av anlegget.
4. Skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og utskifting skal erstattes. I mangel av minnelig overenskomst, skal erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.
5. Erklæringen gjelder på angitt eiendom og binder også fremtidige eiendommer ved deling.
6. Erklæringen kan ikke avlyses/slettes uten samtykke fra Asker kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

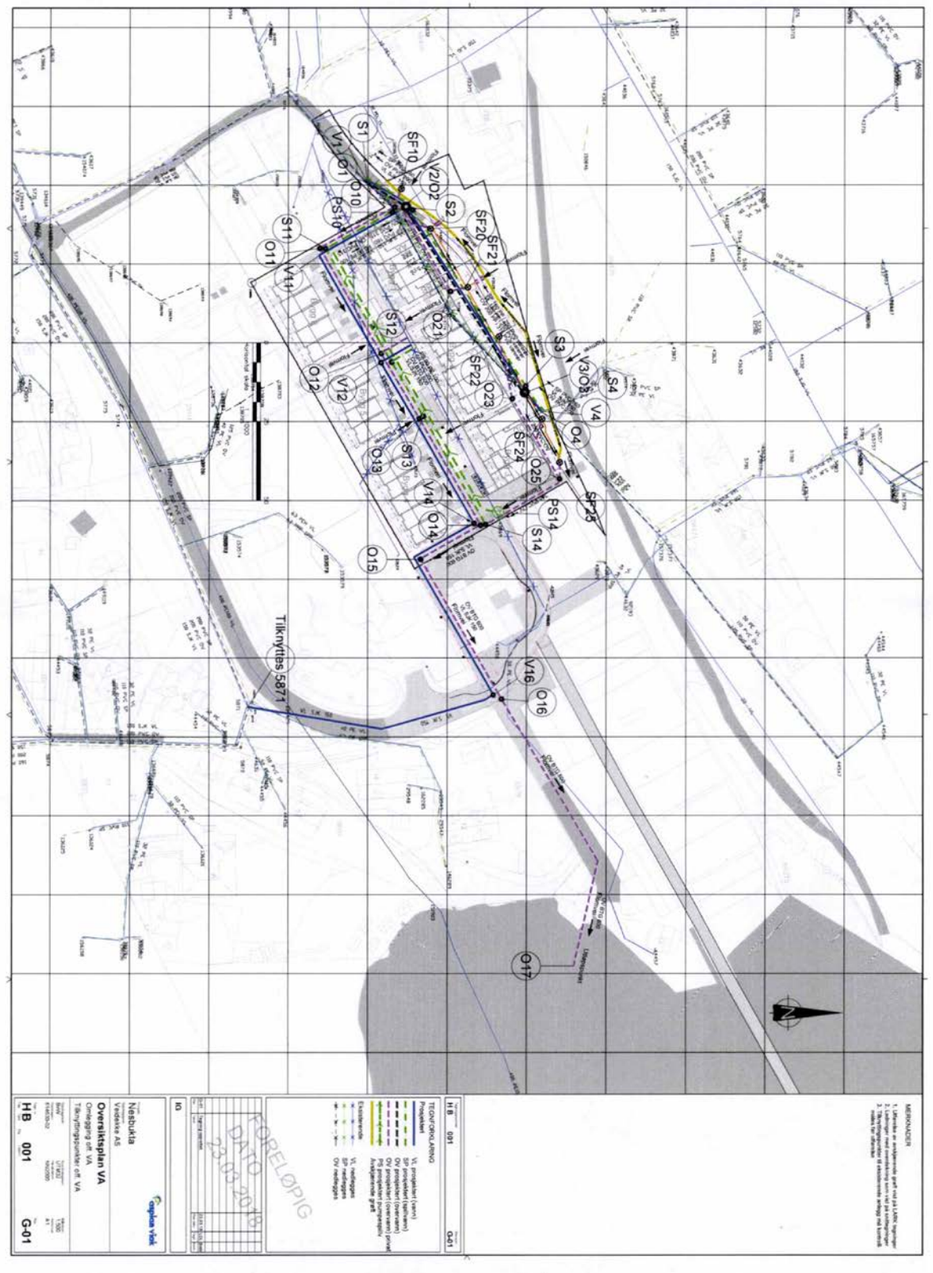
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Nesbru 30/3-2023	Mattias Strøesser	ANJA BLIKSTAD

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Advokatfirmaet Haavind AS
Magnus Malsingsel-Haug
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo 20 / 4 2023



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015815	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
2019/1116343/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

STATENS KARTVERK
Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
991975384
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 20/9-2019
Thomas Bøhler
Eiendomsmegler
Thomas Bøhler

Innsender
Adv. Marianne Bjaaland c/o Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Erklæring om rettighet til parkering i fast eiendom

Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Org.nr.
Nesbukta 6 Hjemmel AS	919 982 144

Eiendom (avgivers)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0220	Asker	39	90

Beskrivelse av rettigheten til parkeringsplass på gnr. 39 bnr. 90 i Asker kommune
Nesbukta 6 Hjemmel AS, (selskap eid av Yachtværftet borettslag med org.nr. 921 354 924), eller den til enhver tid eier av gnr. 39 bnr. 90, har gitt Nesbukta 6 AS med org.nr. 919 935 812 (heretter kalt «eier») rettighet til 7 parkeringsplasser i garasjekjelleren på gnr. 39 bnr. 90. Parkeringsplassene som eier disponerer kommer frem av tegningen, bilag 1 til denne erklæringen.

Yachtværftet borettslag har rett til å fastsette ordensregler for parkering, se mer i vedtektene til Yachtværftet borettslag. Eier har rett til å leie ut eller overdra parkeringsretten til andre enn andelseierne i Yachtværftet borettslag med org.nr. 921 354 924. Eier har rett til å overføre rettighet til parkeringsplasser enkeltvis.

Eier skal betale felleskostnader pr. plass til Yachtværftet borettslag som fastsettes til et beløp som svarer til kostnadene med å drifte parkeringskjelleren. Følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene skal dekkes:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebaner.
2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren.
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten.
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringskjelleren.
6. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles med 1/50 på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren.
Denne ugjenkallelige retten skal tinglyses på gnr. 39 bnr. 90 i Asker kommune.

Asker, 5/9-2019

Hjemmelshaver (avgivers) underskrift
Nesbukta 6 Hjemmel AS

Øystein Arnulf Landvik

Doknr: 1116343 Tinglyst: 24.09.2019
STATENS KARTVERK

Side 1

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015816	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
2019/1116361/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
99197538/
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 20/9-2019
Thomas Bøhler
Eiendomsmegler

Innsender
Adv. Marianne Bjaaland c/o Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

ERKLÆRING OM RETTIGHET TIL PARKERING I FAST EIENDOM

Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Org.nr.
Nesbukta 6 Hjemmel AS	919 982 144

Eiendom (avgivers)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0220	Asker	39	90

Beskrivelse av rettigheten til parkeringsplass på gnr. 39 bnr. 90 i Asker kommune
Nesbukta 6 Hjemmel AS, (selskap eid av Yachtværftet borettslag med org.nr. 921 354 924), eller den til enhver tid eier av gnr. 39 bnr. 90, har gitt eiere av andeler i Yachtværftet borettslag med org.nr. 921 354 924 (heretter kalt «eier» eller «eiere») rett til å parkere biler i garasjekjelleren på gnr. 39 bnr. 90.

Yachtværftet borettslag har rett til å anvise hvor eier av andeler med parkeringsrett kan parkere og har rett til å fastsette ordensregler for parkering, se mer i vedtektene til Yachtværftet borettslag. Eier kan bare overføre parkeringsretten til andre eiere av andeler i Yachtværftet borettslag med org.nr. 921 354 924.

Eier av følgende andeler i Yachtværftet borettslag org.nr. 921 354 924 har rett til å parkere én bil i garasjekjelleren:
Andelsnummer 2, 3, 4, 5, 7, 10, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30.

Eier av følgende andeler i Yachtværftet borettslag org.nr. 921 354 924 har rett til å parkere to biler i garasjekjelleren:
Andelsnummer 1,6, 8, 9, 11, 15, 16, 21, 25, 26, 28.

Eier av følgende andeler i Yachtværftet borettslag org.nr. 921 354 924 har rett til å parkere tre biler i garasjekjelleren:
Andelsnummer: 13.

Eier skal betale felleskostnader pr. plass til Yachtværftet borettslag som fastsettes til et beløp som svarer til kostnadene med å drifte parkeringskjelleren. Følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene skal dekkes:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebaner
2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.

Side 1

Doknr: 1116361 Tinglyst: 24.09.2019
STATENS KARTVERK

5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringskjelleren.
6. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles med 1/50 på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren.

Denne ugjenkallelige retten skal tinglyses på gnr. 39 bnr. 90 i Asker kommune.

Asker, 6/9-2019

Hjemmelshaver (avgivers) underskrift
Nesbukta 6 Hjemmel AS

Øystein Arnulf Landvik

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 20/9-2019
Thomas Bøhler
Eiendomsmegler
Thomas Bøhler

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015814	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
2017/1039245/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Rekvirent:
Asker kommune, teknisk sektor
Postboks 353, 1372 Asker
Org.nr. 944382038

Referansenr.: _____

Doknr: 1039245 Tinglyst: 22.09.2017
STATENS KARTVERK

Erklæring om bruksrett

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 39 bnr. 10 gir følgende eiendom bruksrett til samme eiendom over regulert kjørevei V1:

gnr. 39 bnr. 90

Bruksretten omfatter bruk til atkomst, jf. kartutsnitt s. 2.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 39 bnr.10.
Denne tinglysning kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke.

HENNING HOXBROE

_____ org.nr. 962 245 048

39/10: Holmen Yachtværft AS

Erklæring om bruksrett

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 39 bnr. 10 og 90, gir allmennheten rett til gangatkomst over gangvei g1, g2 og g3 på eiendommene, jf. kartutsnitt s. 2.

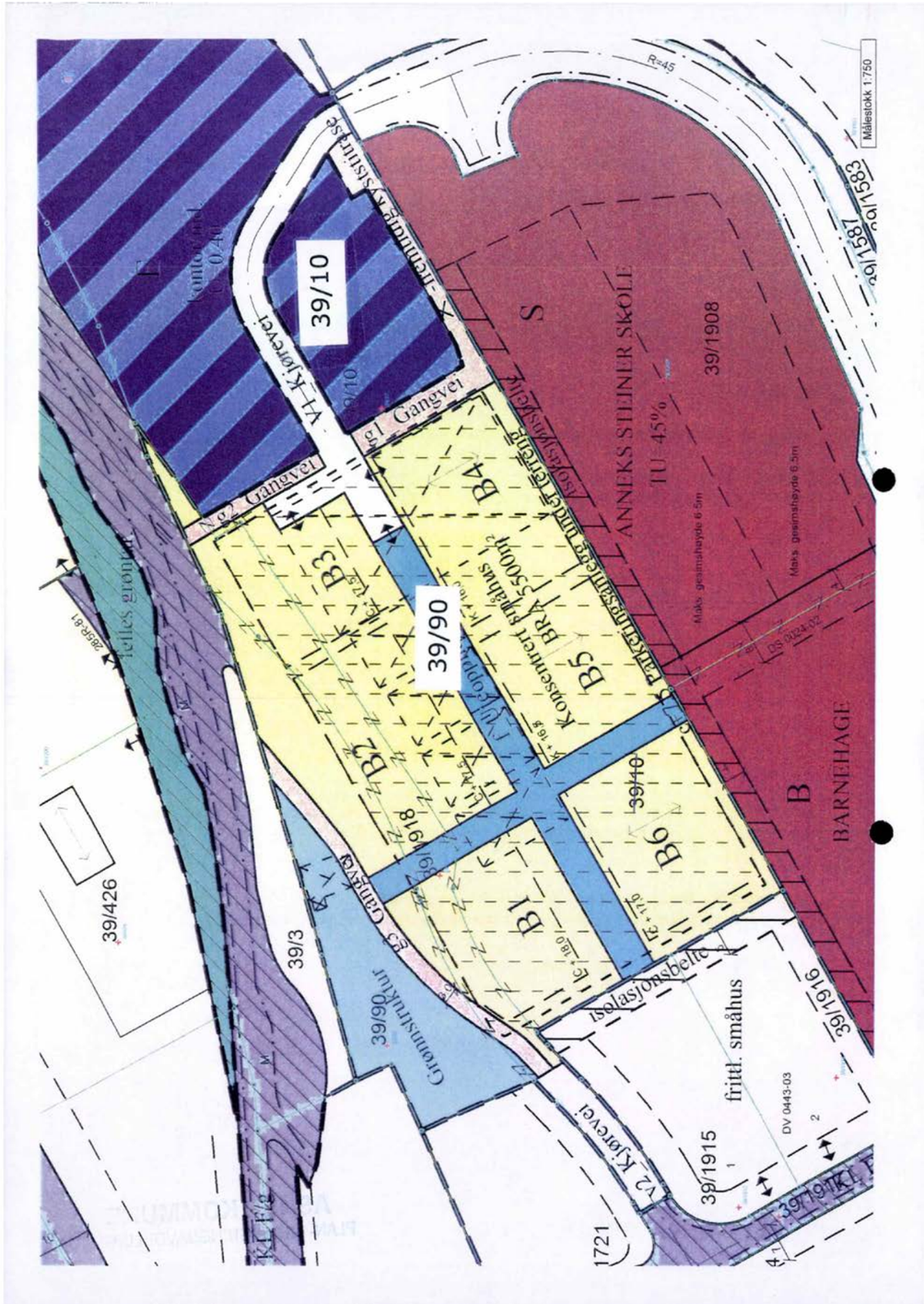
Denne erklæring tinglyses på gnr. 39 bnr. 10 og gnr. 39 bnr. 90.
Denne tinglysning kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke.

HENNING HOXBROE

_____ org.nr. 962 245 048

39/10, 39/90: Holmen Yachtværft AS

RETT KOPI:
8/9-17
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015813	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
1990/18520/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kommunens navn (ev. stempel)
ASKER

MÅLEBREV
MED GRENSEJUSTERING

J nr 327/63
Målebrev nr 104-236

Målebrev over—
Gnr 39 | Bnr 90 | Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel
/8520
Reg. 12 JUNI 1990
Asker og Bærum
~~herredsskriverembete~~

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—
Dato 13. desember 1989 holdt—

kartforretning over gnr. 39 bnr. 90.
Ved forretningen ble det foretatt en grensejustering slik at 27.0 m² overferes fra gnr. 39 bnr. 90 til gnr. 39 bnr.10, og 11,2 m² overferes fra grn. 39 bnr. 10 til gnr. 39 bnr. 90.

Forretningen ble rekvirert av—
Advokat Odd V. B. Bugge.

Doknr: 18520 Tinglyst: 12.06.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bestyrer ved forretningen var—
Trond Haukeland.

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Ved forretningen møtte Ole Siem for gnr. 39 bnr. 10 og bnr.90.

Asker, den 1. juni 1990.

Odd Røneid
Oppmålingssjef

Trond Haukeland

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Nr. 17.354 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

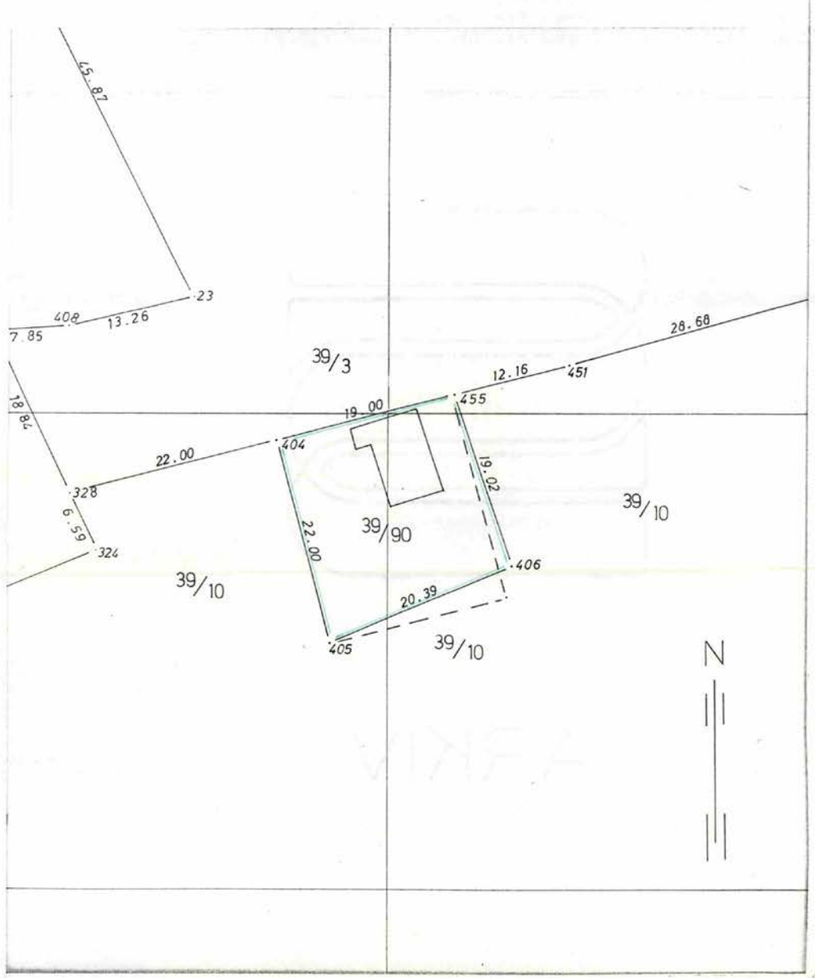
Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVSKART
39	90		

Representasjonspunkt: X 207290 Y -12100 Z

Koordinatsystem	NGO akse III	Kartblad	CM 044-1-49
Målestokk	1:500	Areal	402,1 m²

PUNKTNR.	RADIE	BUELENGDE	RETN.	SIDELENGDE	X	Y
I134 404					207297.24	-12111.48
I132 455		83.809		19.00	207302.02	-12093.09
I134 406		179.899		19.02	207283.94	-12087.18
I134 405		274.349		20.39	207275.94	-12105.94
I134 404		383.812		22.00	207297.24	-12111.48

AREAL= 402.1



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015820	05.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
2018/616594/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt
919935812
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

AS Holmen Yachtværft, eier av eiendommen gnr/bnr 39/10 samtykker herved til at gnr/bnr 39/90 har rett til å etablere og ha overvannsledning beliggende på vår tomt gnr/bnr 39/10 som markert i lilla stiplet linje på vedlagt kartskisse.

Eier av gnr/bnr 39/10 samtykker til at det ved senere arbeider, utvidelser og vedlikehold av overvannsledningen tillates graving på tomten for å få utført nødvendige tiltak.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne og kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere.

Oslo 26.03.18

Doknr: 616594 Tinglyst: 06.04.2018
STATENS KARTVERK

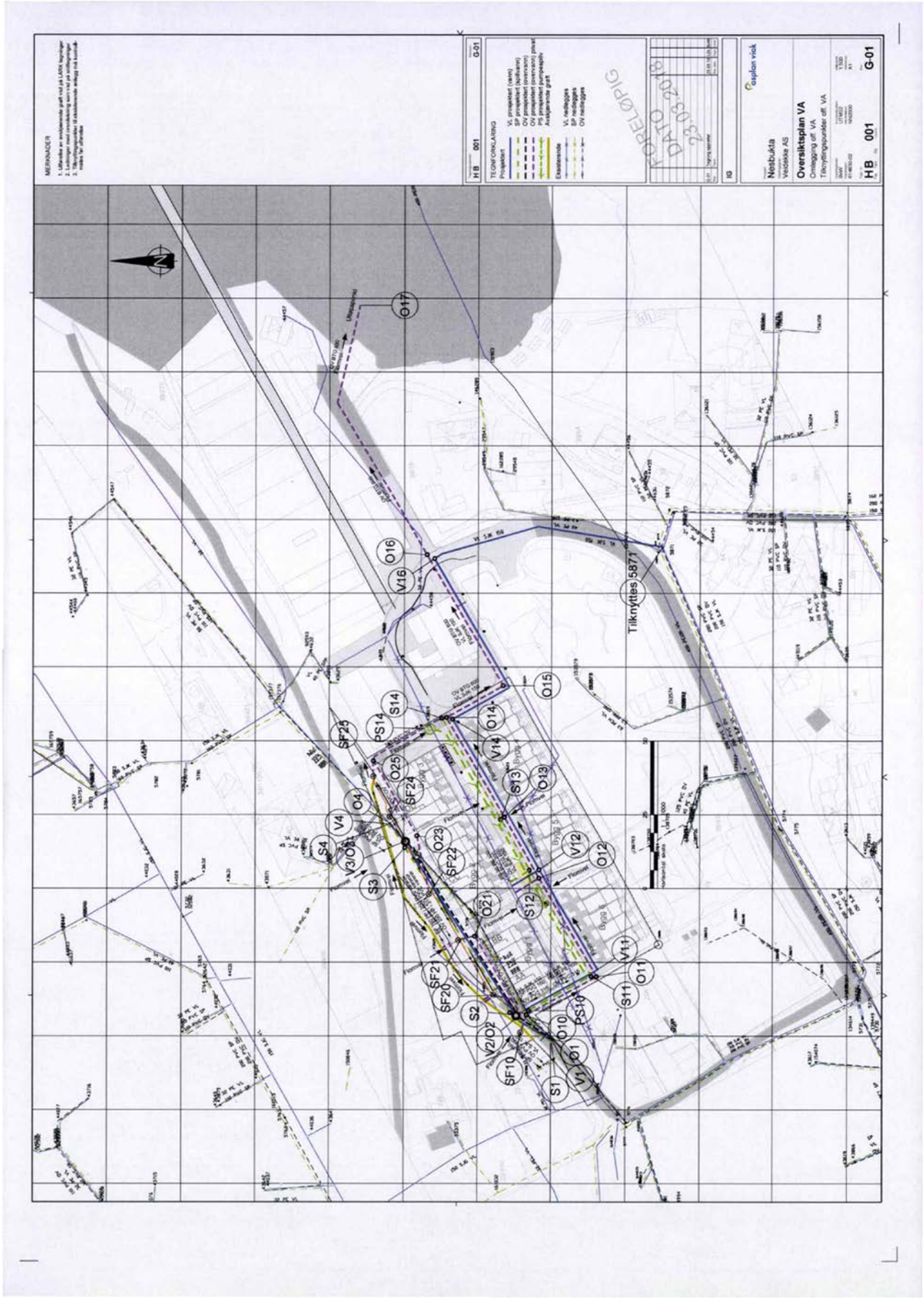
På vegne av
hjemmelshaver gnr/bnr 39/10

For AS Holmen Yachtværft, org. nr. 962245048
Henning Hexeberg iht. firmattest

* Gjelder Asker kommune (knr. 0220) iht. følgebrevet

LH

STATENS KARTVERK



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015835	07.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
1996/26478/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kommunens navn (ev. stempel)
ASKER

MÅLEBREV

J nr 33/93
Målebrev nr 116-264

Målebrev over—
Gnr 39 | Bnr 90 | Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel
TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
30 SEPT 1996
DAGBOKNR.: 26478

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—
Dato 23.09.96 holdt—

kartforretning over gnr.39 bnr.90

Forretningen ble rekvirert av—
Thommassen Arkitektkontor A/S

Bestyrer ved forretningen var—
Trond Haukeland

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

ASKER den 23.09.96

Odd Røneid

Trond Haukeland

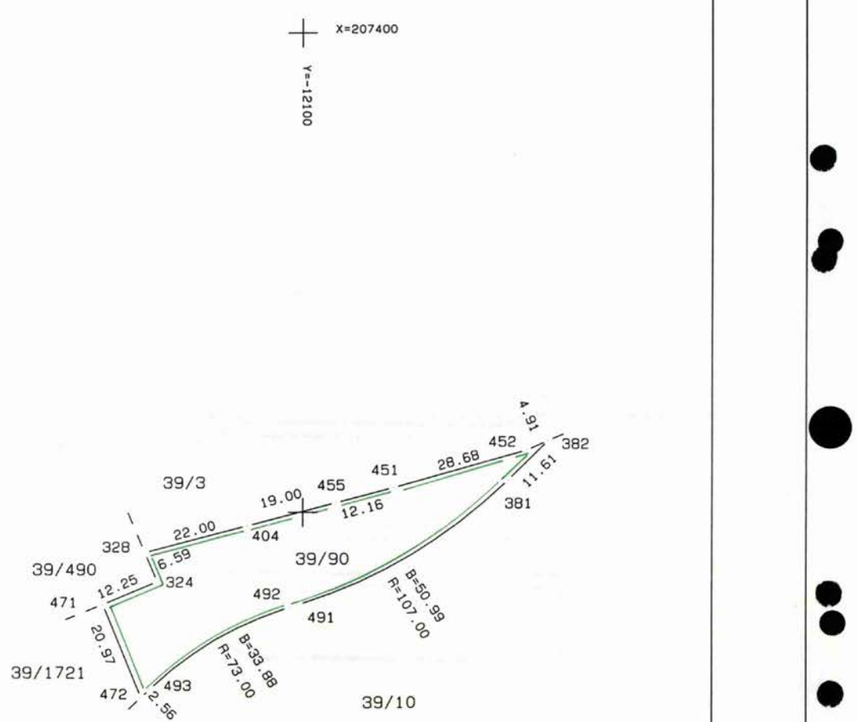
Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Nr. 17-354 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-87
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Doknr: 26478 Tinglyst: 30.09.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVSKART
39	90		
Representasjonspunkt: X 207290 Y -12095 Z			Jnr: 33/93
Kartblad: CM044-1-49	x	Landsnett	Målebrev nr: 116-264
Målestokk: 1: 1000	Areal: 1460.9 M^2		



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
I134.328		207291.71	-12132.77		
I134.404		207297.24	-12111.48	22.00	
I132.455		207302.02	-12093.09	19.00	
I132.451		207305.08	-12081.32	12.16	
I132.452		207312.79	-12053.70	28.68	
I132.382		207314.76	-12049.20	4.91	
I132.381		207306.64	-12057.49	11.61	
I134.491		207280.80	-12100.89	50.99	107.00
I134.492		207280.24	-12102.70	1.88	
I134.493		207263.25	-12131.65	33.88	-73.00
I134.472	Gkj.grmrk. i jord	207261.48	-12133.50	2.56	
I134.471	Gkj.grmrk. i jord	207280.89	-12141.46	20.97	
I134.324		207285.65	-12130.17	12.25	
				6.59	

Asker kommune, oppmålingsavdelingen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015834	07.04.2025	1110250086

Om dokumentet

Ident
1993/12592/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

STATENS KARTVERK

Melding til GAB-registeret

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
18 MAI 1993
JUSTITIARIUS

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Til tinglysingsmyndigheten i

ASKER OG BÆRUM
TINGHUSET
1300 SANDVIKA

Rekvirentens navn og adresse:

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)
ASKER

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4–3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bruksnavn/Adr
39	90			
39	1722			

Doknr: 12592 Tinglyst: 18.06.1993 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bruksnavn
39	90			NESBUKTA EIENDOM A/S

Asker — Sted
13/5-93 — Dato
Underskrift

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyning kan skje, jfr. delingslovens § 4–3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 0220

4 Bestående bruk etter sammenføying	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bruksnavn/festets navn
	39	90			

5 Areal etter sammenføying: Areal 1500 m²
Kilde: 1 [ ] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 9 [X] Annet

6 Bruk av grunn:
B [X] Bolig F [ ] Fritidseiendom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Kommunikasjon/tekniske anlegg I [ ] Industri bergverk
V [ ] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområder P [ ] Friareal/idrettsanl. Å [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad — Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	x-koordinat	y-koordinat	z-koordinat
CM044-1-49	3	207290	-12100	

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying.»

06.05.1993
Dato

Odd Røneid
Underskrift

ASKER OPPMÅLINGSVESEN
Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagbokført)

Dag 18 Mnd. 06 År 1993
Dato

Underskrift

12592
Reg. 18 JUNI 1993
Asker og Bærum herredsrett

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Stempel

Merknader:

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 11-90 T-025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nesbukta 2E
1394 NESBRU

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre