



aktiv.

Bondibråten 77, 1387 ASKER

**Attraktivt beliggende
enderekkehus | Barnevennlig |
Kort vei til sentrum, skoler, buss |
4 soverom og 2 stuer | Garasje**



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 8 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 730,-
Omkostn.: Kr 218 090,-
Total ink omk.: Kr 8 886 820,-
Felleskostn.: Kr 4 126,-
Selger: Øystein Nilsen
Vivi Lund Nilsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 157/164 kvm
Tomtstr.: 38223.3 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 135
Snr. 52
Oppdragsnr.: 1110260034

Velkommen til ditt nye hjem!

Stort og innholdsrikt enderekkehus med attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser, tett på marka. Boligen ligger landlig og tilbaketrukket i et hyggelig nabolag, samtidig som det er gangavstand til Asker sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til Leangbukta og populære Hvalstrand bad, med sandstrand, stupetårn og flotte turmuligheter i nærområdet.

Boligen strekker seg over tre etasjer og inneholder bl.a.: to stuer, fire soverom, bad/vaskerom samt et romslig kjøkken. Parkering i felles garasjerekke.

Høydepunkter:

Gangavstand til Asker sentrum

To stuer

Meget barne- og familievennlig boligområde

Gangavstand til skoler og barnehage

Gangavstand til offentlig kommunikasjon

Idylliske omgivelser med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder

Kort vei til sjøen med badestrand og båthavn

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	93
Budskjema	278

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 164 kvm

TBA: 41 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, bod, kjøkken, toalettrom, stue

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Kontor (soverom), 3 soverom, bad/vaskerom

3. etasje

BRA-i: 45 kvm Loftstue, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm

2. etasje

16 kvm

Boder

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm 2 stk utvendige boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av

romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. 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. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. BRA-e: Det er medregnet 2 stk utvendige boder på henholdsvis 4m² og 3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

38223.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og treterrasser. Utomhusplanen er vedlagt salgsoppgaven med lyst område rundt husene. (Tomten inngår i et stort felles tomteareal men bruker naturlig det som ligger utenfor egen bolig.

Beliggenhet

Bondibråten 77, midt i et av Askers mest populære boligområder. Bondibråten er tilbaketrukket og familievennlig. Her bor du i gangavstand til sentrum, tog, skoler, barnehager, det er raskt å gå ned til Leangbukta, området er kjent for sin flotte kystlinje og egner seg godt for både tur- og fritidsaktiviteter og det er kort bort til aktivitetssenteret med de fleste idrettsgrener tilrettelagt på Risenga.

Det er kort sykkelavstand til Hvalstrand bad, som tilbyr sandstrand, stupetårn, restaurant og fine turområder. Kystnære stier og veier gjør området velegnet for både trening og rolige søndagsturer. Det er også enkelt å komme seg til Holmenskjæret for bading eller til Holmensenteret for handel.

I nærheten ligger Holmen idrettspark, et stort idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, ishall, fjellhall, tennisbaner og opplyste skiløyper. Området byr også på gode turmuligheter, blant annet mot Skaugumsåsen og rundt Semsvannet.

Boligen har gangavstand til Asker sentrum, som har et bredt utvalg av servicetilbud og butikker. Sentrum har gjennomgått en positiv utvikling de senere årene, med nye serveringssteder, butikker og urbane møteplasser. Trekanten senter tilbyr et variert butikkpekter med både kjede- og nisjeforretninger. I tillegg har Asker et aktivt kunst- og kulturliv, blant annet gjennom Asker kulturhus med konsertsal, kino, galleri og bibliotek, samt jevnlige arrangementer for ulike aldersgrupper.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området, bl.a.: Båstadmyra barnehage, Bleikerfaret barnehage og Morellveien barnehage.

Skolekrets

Boligen sokner til Bondi barneskole som ligger 1 km fra boligen og Risenga ungdomsskole som ligger ca 1 km unna.

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand(ca 1,4km) til Leangbukta bussholderplass hvor det går ekspressbuss til Oslo, så her kan man raskt og enkelt komme seg til Lysaker, Skøyen og Oslo. For øvrig er det kort vei (1, 3km) til Asker sentrum som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen hvert 10 min på dagtid.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus oppført med støpt såle mot grunnen. Veggkonstruksjon i tre. Utvendig stående og liggende kledning. Endevegg er delvis forblendet med teglstein. Saltak tekket med betongtakstein. Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, malt furugulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og malt betong. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?

Lagt fliser og malt/tapetsert for ca. 20 år siden.

Lagt ny Membran for ca. 20 år siden.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eier?

Byttet takvinduer 3 stk. for 4 år siden.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

Bygget nye garasjer for 3 år siden, i regi av sameiet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Det vært pipebrann, ca. 3-4 år siden. Skiftet til stålørspipe og utbedret skader.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Nytt ildsted.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Bygget på ekstra etasje. Hele rekken gjorde det samtidig.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller et utført målinger for boligen?

Tilstandsrapport ifbm salg.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Garasje i felles rekke.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Garasjeport er skadet. Vanskelig/ikke mulig å åpne helt.

Innhold

Dette er et stort enderekkehus som inneholder mye og har store fine oppholdsrom med stor loftstue.

Loft: Loftstue, bod

2. Etasje: Kontor (soverom), 3 soverom, bad/vaskerom

1. Etasje: Entré, bod, kjøkken, toalettrom, stue

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Stoppekran er plassert i benkeskap.

Bad:

Baderom med delvis flislagte vegger og våtromstapet. Badet er utstyrt med servantskap, vegghengt speil, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin

og tørketrommel.

Terrasse, balkong og veranda:

Terrasse på bakkeplan mot sør i trekonstruksjon. Utkraget balkong i betongkonstruksjon mot sør. Veranda over inngangsdør/bod mot nord i trekonstruksjon.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran av eldre dato er montert i benkeskap på kjøkken.
- Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.
- Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg.
- Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden.
- Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i entrè.

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:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelsesår medfører usikkerhet om kvalitet og levetid, samt økt risiko for skjulte feil og fuktskader. Oppgradering av våtrommet bør vurderes for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav og for å redusere risikoen for fremtidige skader. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Nedløp og beslag

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundament
Tomteforhold > Terrenghorhold

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Get og Viken fiber inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke, nær boligen.

Solforhold

Flotte solforhold fra tidlig til sent.

Forsikringselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3441712

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner

Lukket ildsted på loft og i 1.etg.

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 8 650 000

Omkostninger kjøper

8 650 000 (Prisantydning)

18 730 (Andel av fellesgjeld)

8 668 730 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

216 700 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

218 090 (Omkostninger totalt)

229 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

232 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 886 820 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 898 720 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 901 520 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 355 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 759 755 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 039 021 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

Eierbrøk

100/16168

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Forretningsførsel, kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), avdrag og renter på fellesgjeld, grunnpakke tv/internett, brannalarm tjeneste, bygningsforsikring.

Herav:

Avdrag lån Tomt/Renovasjon rekkehus kr. 132

Garasje innbetalinger rekkehus kr. 60

Renter og omkostninger lån Tomt/Renovasjon rekkehus kr. 106

Felleskostnader rekkehus Bondibråten kr. 2 649

Forsikring rekkehus arealbrøk kr. 587

Tilleggsytelser:

Brannalarmtjeneste rekkehus kr. 143

Kabel-tv/bredbånd rekkehus kr. 449

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 126

Andel Fellesgjeld

Kr 18 730

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907062419, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 220

Saldo per 17.02.2026: 8 970 805

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 17.02.2022 (siste termin 17.06.2044)

Lånenummer: 94907062427, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 17.02.2026: 420 883

Andel av saldo: 2 551

Første termin/første avdrag: 17.02.2022 (siste termin 17.06.2034)

Lånenummer: 94907080409, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 17.02.2026: 2 669 615

Andel av saldo: 16 179

Første termin/første avdrag: 01.09.2024 (siste termin 01.08.2034)

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bondibråten

Organisasjonsnummer

986 943 633

Om sameiet

Boligselskapet består av 165 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Bondibråten med org.nr.: 986943633 i Asker kommune.

Utdrag fra protokoll årsmøte 2025:

Vedtak: Styret ber årsmøtet godkjenne utredning og etablering av 2 nye carporter som kan selges til beboere. Vedtatt med 31 stemmer for og 7 stemmer mot

Jeg ber om at årsmøtet gir styret godkjenning til å utrede behov og kostnader, samt til å oppføre en felles sikret sykkelparkering for sameiet. Vedtatt med 30 stemmer for og 5 stemmer mot

Styrets arbeid:

Vi har videreført avtale med Assistentpartner for nøkler i 2025, beboere som har mistet nøkkelen til sin enhet kontakter Assistentpartner direkte.

Vaktmesterordningen fungerer bra, slik styret ser det, og vi viderefører avtalen med Anders Foldvik, samt med ABVK for gartner- og brøytetjenester.

Styret har også inngått avtale med ABVK om trappevask, og avsluttet tidligere avtale med Gammel Nok. Vi får nå en mer omfattende tjeneste for en lavere pris.

Vi har i tillegg byttet forsikringsselskap til If, og har videreført avtalen med Anticimex.

Vi har også videreført avtalen om branntilsyn i oppgangene og i garasjene.

Vi har videreført avtalen om tilsyn av lekeapparatene med Trigonor, samt bestilt nytt lekeapparat til lekeplassen mot sydøst. Styret har også søkt om, og mottatt, støtte fra Sparebakstiftelsen DnB til oppføring av nytt lekeapparat.

Vi viderefører avtalen med Snedsrud&Pedersen rørleggerfirma og Guriby elektriker som foretrukne leverandører av rørlegger- og elektrikertjenester.

Elaway står fortsatt som leverandør av el-billadere, men styret er i dialog med Bluetec.

Vi har fortsatt avtale med Hedengren om brannvarslingsanlegg i garasjene under blokkene.

Vi har fortsatt avtale med Altiboks og Viken fiber om TV og internetttilbud.

Styret fortsetter kontakten med advokat i ABBL om reseksjonering av vaktmesterleiligheten, med tanke på et fremtidig salg.

Det er inngått avtale om salg av to garasjeplasser ved rekkehusene der det tidligere var søppelskur og postkasser.

Arbeidet med nytt søppelsystem er ferdigstilt, og er nå i drift. Det fungerer bra, men vi minner alle om at det er viktig å brette papir- og pappavfall slik at dette ikke kiler seg fast i trommelen for innkast.

Styret har deltatt på konferanse i regi av ABBL, med nyttig informasjon om styrearbeid.

Det har påløpt mye tid til kontakt med kommunen om reseksjonering, søppelhåndtering mv., og med kontakt med forsikringsselskap for håndtering av feil ved avtrekksvifter i blokkene og håndtering av skadedyrproblematikk, samt løpende oppfølging av diverse henvendelser fra beboerne. I tillegg har det medgått tid til oppfølging av kloakklekkasje under blokkene i Bondibråten i forbindelse med rørfornyelse.

Påbegynt arbeid med ny og oppgradert digital boligmappe.

Gjennomført dugnad (1 uke), med servering av lapper i Bondistua.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:

Det er gjennomført relining (rørfornyelse av avløpsrør) i V-blokka. Dette arbeidet vil fortsette i 2025 med øvrige blokker.

Det er gjennomført ny inspeksjon av avtrekksventiler på takene, og inspeksjon av ventilasjonsrør i enkelte oppganger i Daletoppen. Intervallet for inspeksjon av avtrekksventiler på takene økes, men det oppfordres til at beboerne tar kontakt med styret dersom de opplever at avtrekksstytemet ikke fungerer, eller fungerer dårligere.

Taket på Bondibråten 59 er utbedret, og det skal fortsatt ligge varmekabler her om vinteren.

Plenareal ved Daletoppen er utbedret, og det er satt opp støttemur ved Daletoppen 24-26.

Det er montert og ferdigstilt nytt søppelanlegg for sameiet.

Det er byttet ut 8 gatelys i sameiet, og de resterende vil byttes i løpet av 2025. Det er videre satt opp et ekstra solcelledrevet gatelys ved siden av avfallsstasjon 2.

Det vil monteres nytt lekestativ ved lekeplassen mot sydøst i løpet av våren 2025.

Det er lagt varmekabel i utvendig trapp fra Daletoppen 4 og til avfallsanlegg 3.

Det er markert opp P-plasser, og satt opp nye veiskilt i sameiet.

Buskuret ved holdeplassen for servicebuss ble ferdigstilt, og er nå til glede for beboerne. Planen er å beise skuret på dugnaden våren 2025.

Vi har kjøpt ny tilhenger til vaktmester.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:

I 2025 vil arbeidet med betongrehabilitering igangsettes. Dette blir et større prosjekt, og vil trolig være ressurskrevende for styret.

Fortsette arbeidet med relining av avløpsrørene i blokkene. Dette vil også medføre en god del arbeid.

Det vil bestilles og installeres ny bom ved Daletoppen, og plantes klatreplanter ved støttemur i Daletoppen 24.

Vedlikehold og/eller erstatning av utemøbler.

Det vurderes også å male gjerdene ved Daletoppen og Bondibråten.

Kommende 5-års periode:

Fortsette med:

Betongrehabilitering

Relining

generelt løpende vedlikehold, herunder tett oppfølging av tilstanden på takene i blokkene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94907062419, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 220

Saldo per 17.02.2026: 8 970 805

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 17.02.2022 (siste termin 17.06.2044)

Lånummer: 94907062427, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 17.02.2026: 420 883

Andel av saldo: 2 551

Første termin/første avdrag: 17.02.2022 (siste termin 17.06.2034)

Lånummer: 94907080409, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.02.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 17.02.2026: 2 669 615
Andel av saldo: 16 179
Første termin/første avdrag: 01.09.2024 (siste termin 01.08.2034)

Styregodkjennelse

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meddeles styret til registrering minst 14 dager før innflytting/overtagelse av seksjonen.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 135, seksjonsnummer 52 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/52/135/52:

26.08.1977 - Dokumentnr: 14041 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:144

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. byggegrense

Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:135

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1982 - Dokumentnr: 15836 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:135

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1984 - Dokumentnr: 17348 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:52 Bnr:135

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1997 - Dokumentnr: 987 - Erklæring/avtale
DIV. BEST. VEDR. KLOAKKANLEGG
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1997 - Dokumentnr: 988 - Erklæring/avtale
DIV. BEST. VEDR. KLOAKKANLEGG.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2014 - Dokumentnr: 1103145 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:55 Bnr:792 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:55 Bnr:792 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:55 Bnr:795 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:55 Bnr:795 Snr:2
Bestemmelse om spillvannsledning.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1987 - Dokumentnr: 14655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/16168
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 171 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 79934 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:52 Bnr:135 Snr:52

01.01.2024 - Dokumentnr: 81296 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:52 Bnr:135 Snr:52

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg, rekkehus datert 29.10.1975.
Det foreligger ferdigattest som omhandler tilbygg/påbygg Bondibråten 63-117, datert 26.05.1987.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Det er mottatt tegninger datert 22.08.1988, som har avvik ihht dagens plan/bruk. Avvik 1.etg: Det er tilbygget en utvendig bod utenfor sportsboden.

Inngang til kjøkken er \endret. 2.etg: Bod mot nord er innlemmet i gang og fungerer som adkomst til veranda som ikke er inntegnet. Bod mot øst er slått sammen med bad og fungerer i dag som bad/vaskerom.

Det foreligger ferdigattest for loftetasjen, men det er ikke mottatt tegninger på denne.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.10.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett 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/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf

Delareal 38 221 m²

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 11 249 m²

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_1

Delareal 38 223 m²

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 38 223 m²

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202509
Navn Kommunedelplan for sentrale Asker
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220126
Navn Bondibråten 2+3
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.1975
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/305/126_bestemmelser.pdf
Delareal 1 694 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R4
Delareal 16 536 m2
Formål Felles grøntareal
Delareal 2 058 m2
Formål Gangvei
Delareal 4 131 m2
Formål Felles parkeringsplass
Delareal 2 m2
Formål Kjørevei
Delareal 1 237 m2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn S
Delareal 613 m2
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 752 m2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn Blokk X
Delareal 1 288 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 1 626 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn R1
Delareal 1 800 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R3
Delareal 1 986 m2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn Blokk Z
Delareal 1 857 m2
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 1 825 m2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn Blokk V
Delareal 774 m2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn Blokk Y

Id 0220126D
Navn Dalebakken 18-24 29-31
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.11.1991
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/304/126D_bestemmelser.pdf
Delareal 44 m2
Formål Kjørevei
Feltnavn KL.B

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Betalingsutsettelse til overtagelse
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 570 Utlegg forretningsfører Eierskiftegebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund

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

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

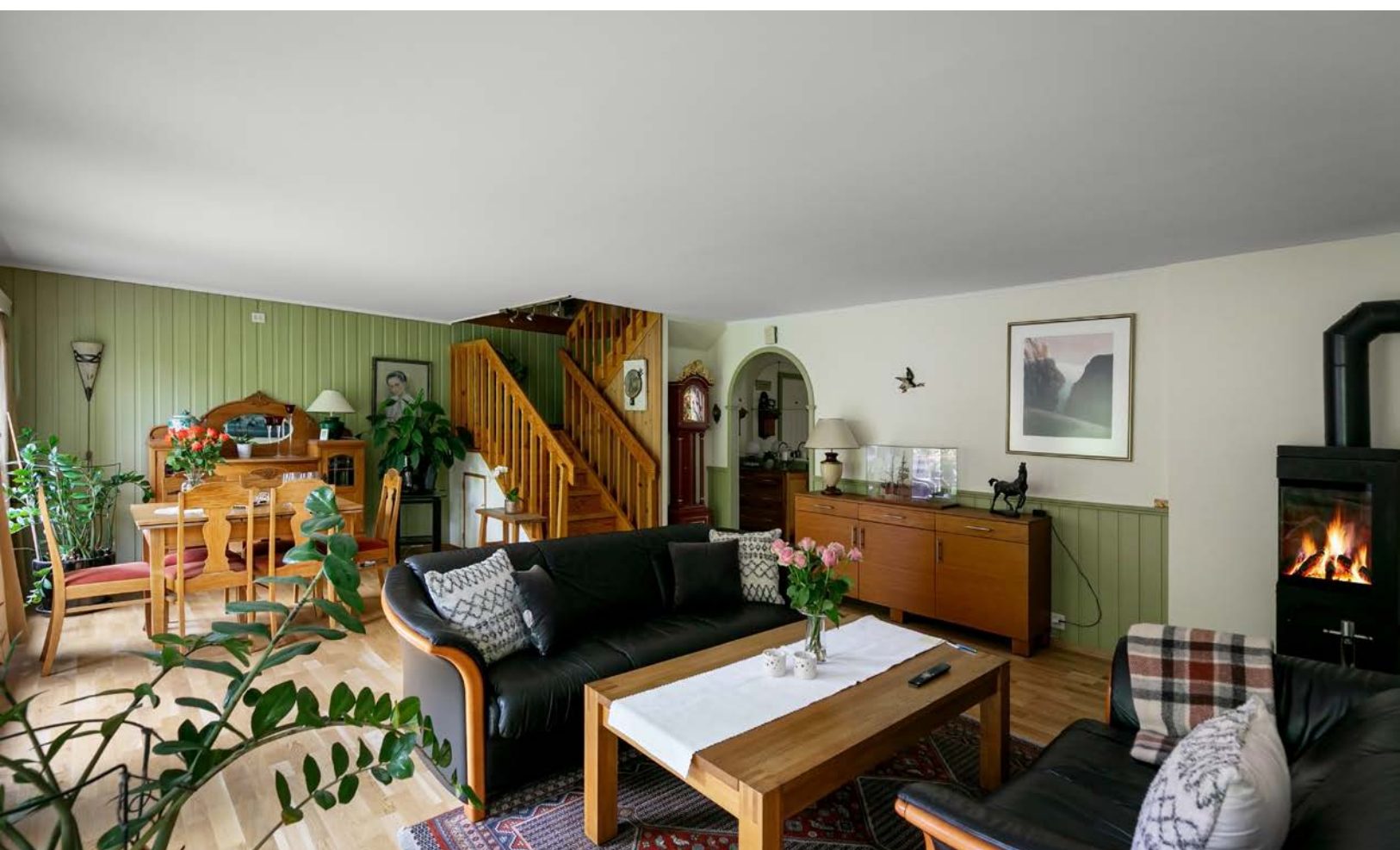
19.05.2026















Grandkids keep
hearts young.



Grandkids keep
hearts young.



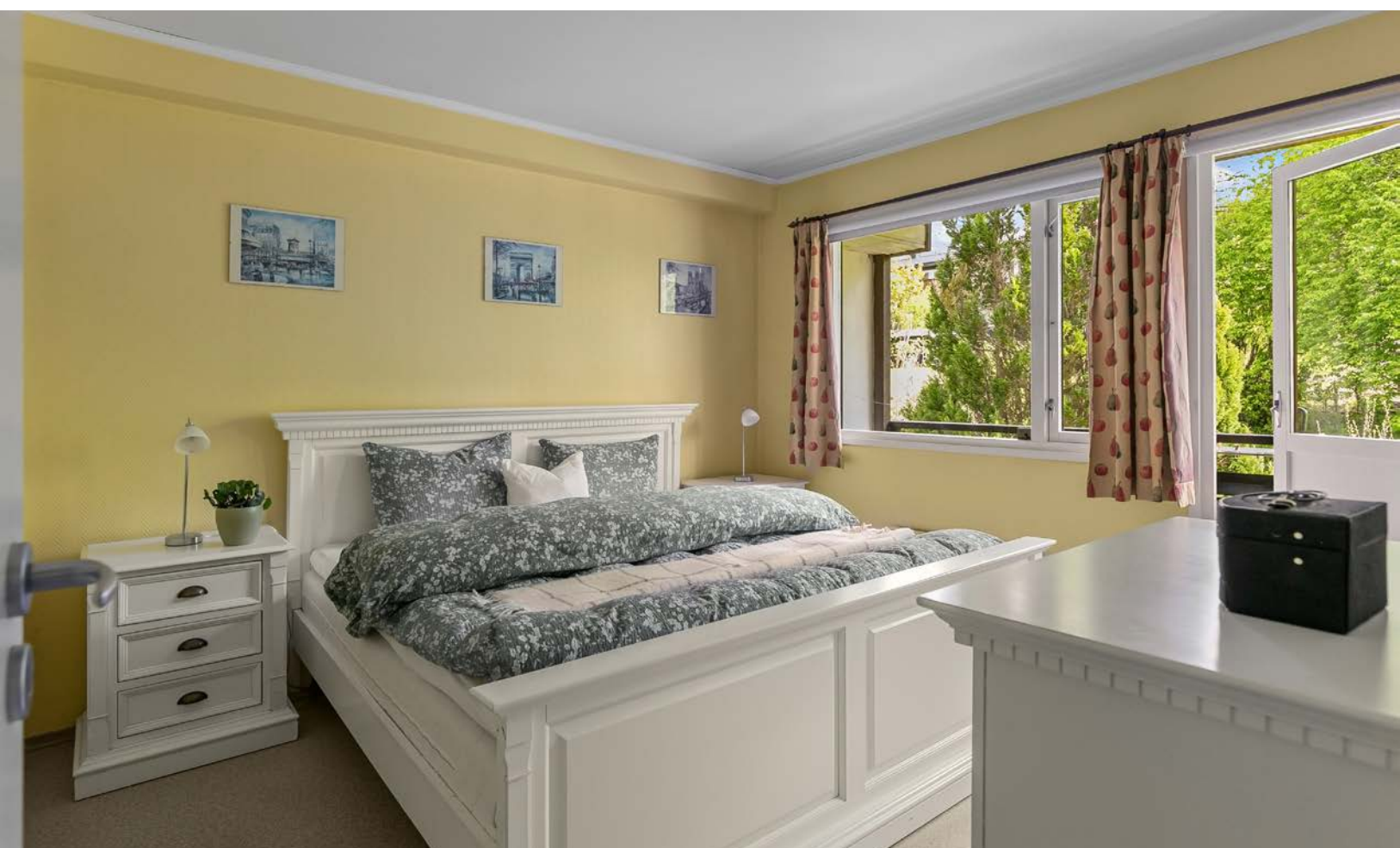








































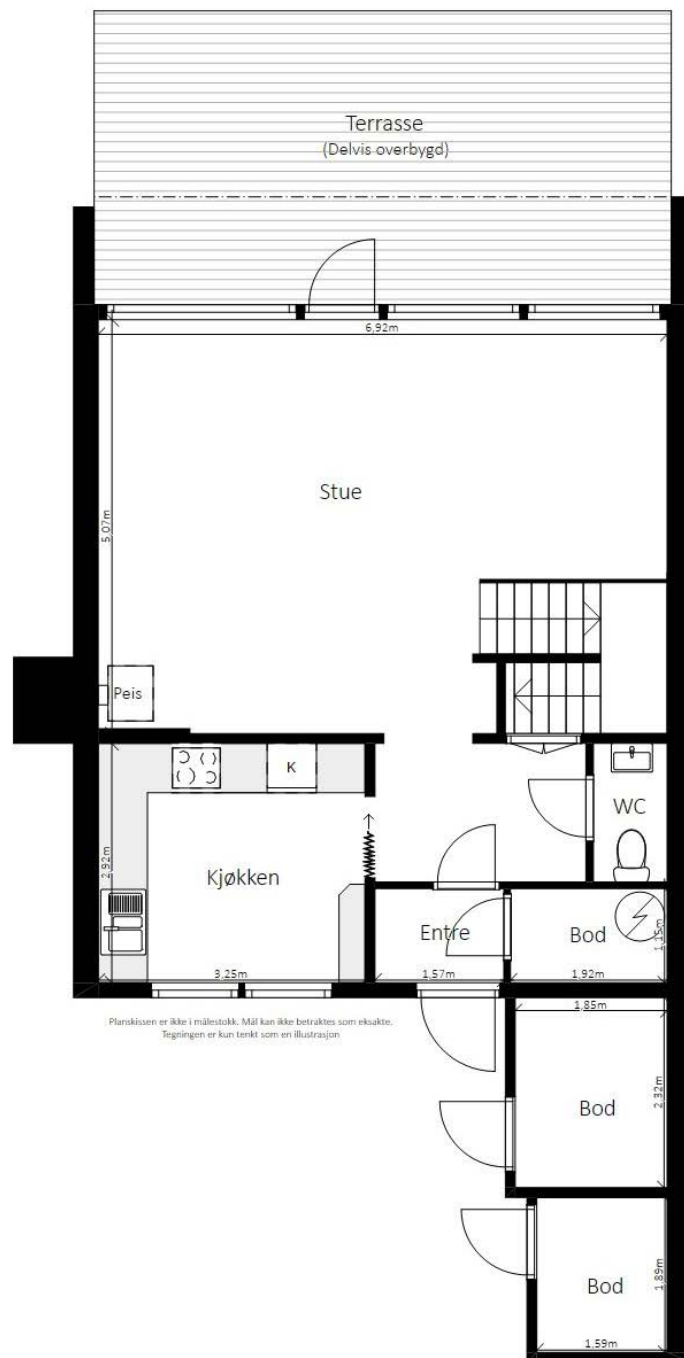






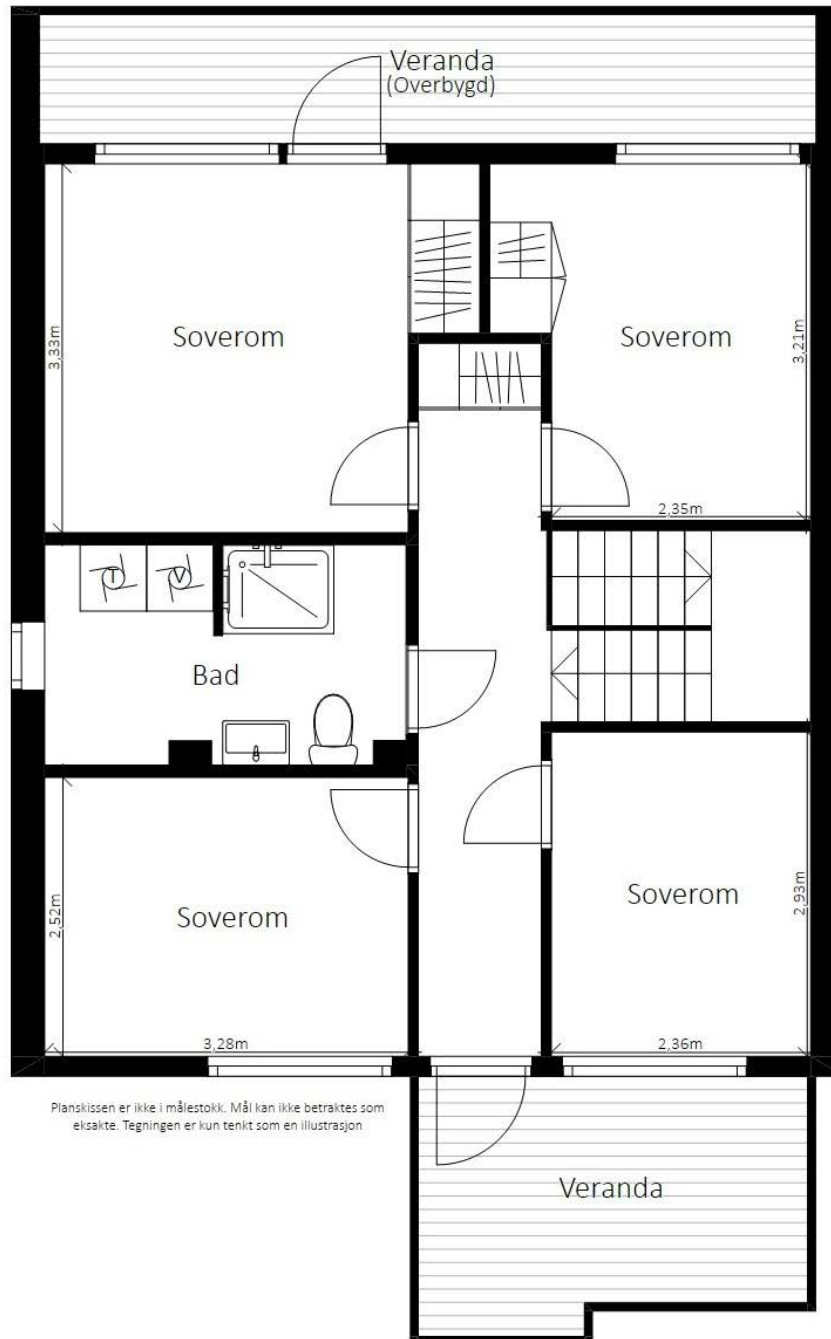


Bondibråten 77, 1387 Asker
Rekkehus



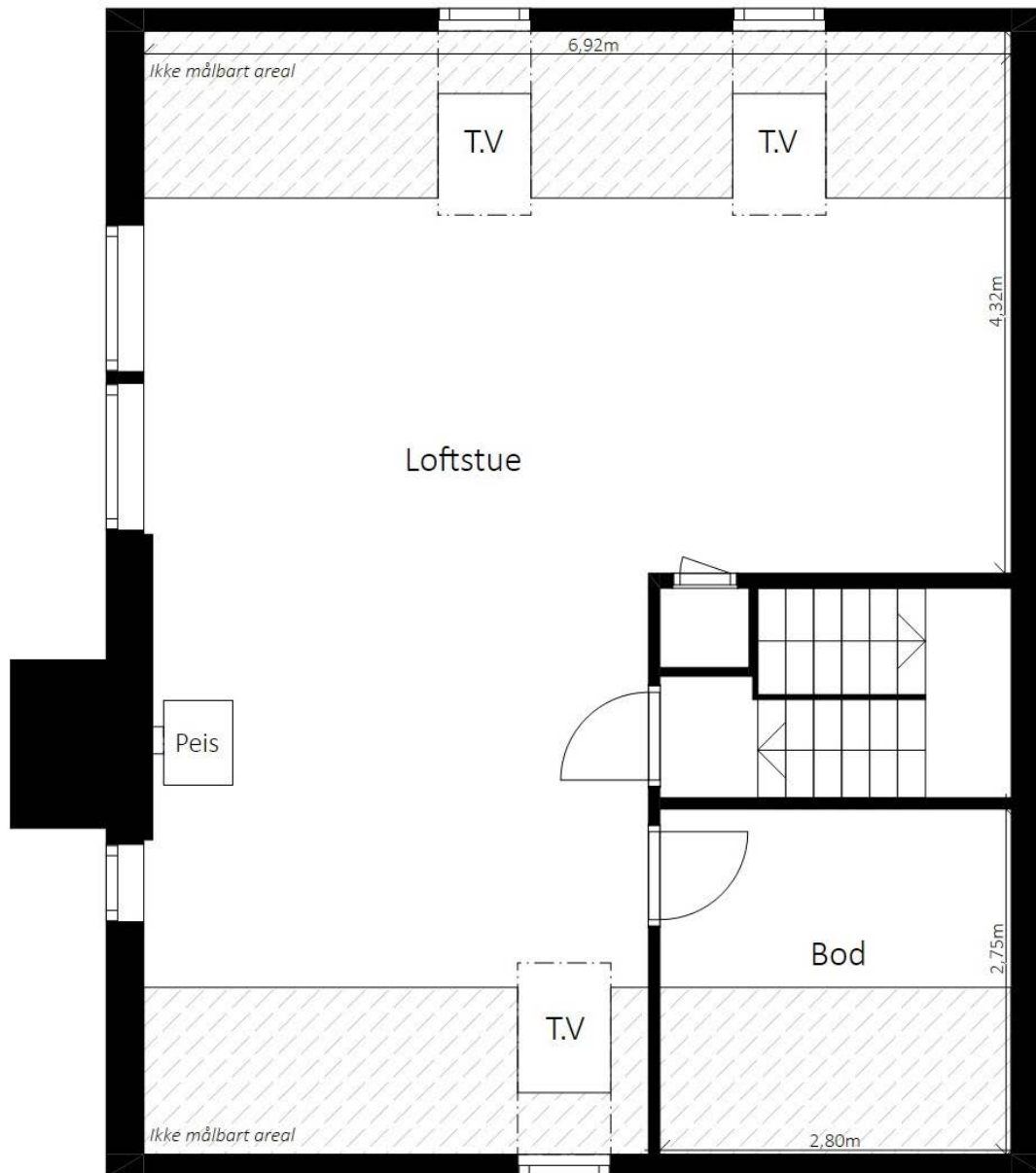
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bondibråten 77, 1387 Asker Rekkehus



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bondibråten 77, 1387 Asker 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.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bondibråten 77, 1387 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 52, bnr. 135, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 22644-1038

PropCloud ref nr: AD1277

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre rekkehus oppført etter eldre krav og forskrifter. Enkelte overflater har blitt pusset opp gjennom årenes løp.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Eier opplyser om at det har vært pipebrann for noen få år siden.

OPPVARMING:

Panelovner

Lukket ildsted på loft og i 1.etg.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus oppført med støpt såle mot grunnen. Veggkonstruksjon i tre. Utvendig stående og liggende kledning. Endevegg er delvis forblendet med teglstein. Saltak teknet med betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran av eldre dato er montert i benkeskap på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil, som er ført gjennom yttervegg og ut til boden.

Sikringskap med eldre automatsikringer plassert i entrè. Eier har ingen dokumentasjon eller andre relevante opplysninger vedrørende det elektriske anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

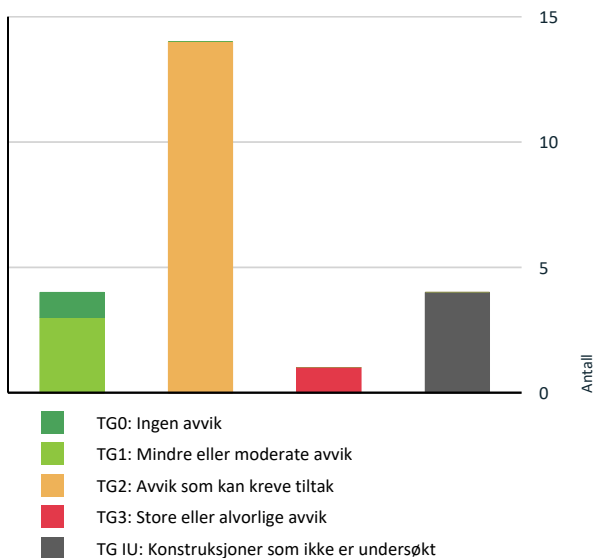
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mottatt tegninger datert 22.08.1988, som har avvik ihht dagens plan/bruk. Originale tegninger fra byggeåret 1977 er ikke mottatt. Avvik 1.etg: Det er tilbygget en utvendig bod utenfor sportsboden. Inngang til kjøkken er \endret. 2.etg: Bod mot nord er innlemmet i gang og fungerer som adkomst til veranda som ikke er inntegnet. Bod mot øst er slått sammen med bad og fungerer i dag som bad/vaskerom. Loftetasjen er ikke inntegnet.

Endringer og avvik som ble avdekket ihht tegninger er av søknadspliktige karaktere. (bruksendring tilleggsdel-hoveddel / fasadeendring bod, loftetasje og veranda)

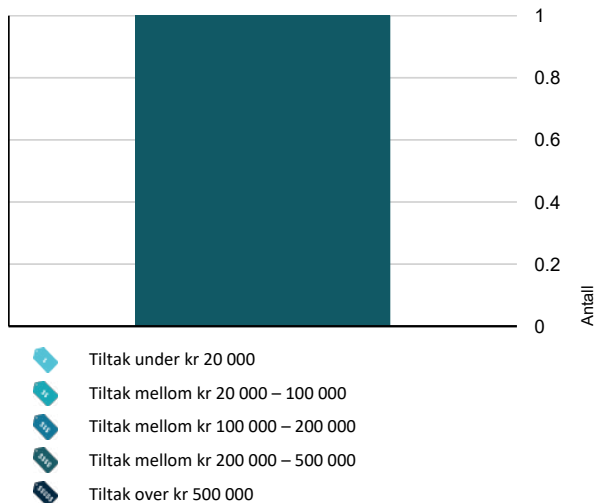
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er oppholdsvær ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

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

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




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

-  **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)



TG 1J Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er ikke mulig å fastslå om boligen har snøfangere, da takflaten er dekket av snø på befaringsdagen. Det bør gjennomføres ny befaring når taket er snøfritt for å avklare om det er montert snøfangere. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har både liggende og stående bordkledning, og gavlveggen er delvis forblendet med teglstein.

Veggene er inspisert fra bakkenivå samt fra balkong/veranda. 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 inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor kravene til luftespalte og musebånd avviker fra dagens regler.

-Kledningen er enkelte steder montert lavere mot terreng enn anbefalt. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader på grunn av vannsprut, kapillært fuktupptak i treverket og dårlig uttørking. Dette kan resultere i at maling sprekker og at kledningen råtner, spesielt ved stående bord med eksponert endeved.

-Anbefalt avstand mellom kledning og terreng er minimum 30 cm for å redusere risikoen for slike skader. I områder med liten fare for vannsprut kan avstanden reduseres til 10 cm, men 30 cm anbefales for å sikre lengst mulig levetid på kledningen.

-Vegetasjon inntil vegger er observert.

-Stedvise tørkesprekker og værslitasje, samt manglende klaring mellom beslag og kledningsbord er registrert.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige grunnet høyde og is/snø. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertakspapp har en forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket var snødekt ved befaring, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll av taktekingen og undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en grundigere inspeksjon av taket og undertaket av fagperson når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til vannlekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt vurderes tiltak for å bedre lufting og musebeskyttelse der dette mangler.

Manglende avstand og utilstrekkelig lufting øker risikoen for fukt- og råteskader, oppsprekking av maling og redusert levetid på kledningen, spesielt ved eksponert endeved.

Vegetasjon inntil vegg bør fjernes for å redusere fuktbelastning og risiko for skader.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Man skal være klar over at eventuelle dampsperrer, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen. Lukket takkonstruksjon. Synlig luftespalte i raftene. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

- Sorte rennemerker er observert i himling på loft mot gavivegg. Det er mulig at dette skyldes sverting og avrenning fra pipe. For å avdekke årsak og eventuelt skadeomfang må konstruksjonen åpnes for nærmere undersøkelse.

- Hull i insektnett i raft er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen bør åpnes for nærmere undersøkelse for å avdekke årsak til sorte rennemerker og eventuelt skadeomfang. Dersom dette ikke gjøres, kan det være risiko for skjulte skader, noe som kan medføre redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Hull i insektnett i raft bør utbedres for å hindre at insekter og smådyr får tilgang til takkonstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader eller redusert funksjon på sikt.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med varierende årstall, datert 1977, 1988 og 2019 (kjøkken). Vinduer er hovedsakelig av eldre dato. Takvinduer ble byttet ca. 2023 ref eier. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe avflassing og bruksslitasje på vinduene.

Generell elde på pakninger kan medføre trekk og varmetap. Eldre fuktmerker er observert i utforing til takvinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og eventuell overflatebehandling av vinduene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte, varmetap og redusert levetid.

Pakninger bør kontrolleres og eventuelt byttes ved behov, da eldre pakninger kan medføre trekk og svekket isolasjonsevne.

Eldre fuktmerker i utforing til takvinduer bør følges opp for å unngå risiko for videre fuktskader, selv om dette trolig stammer fra tidligere lekkasje før utskifting av takvinduer.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert elde og slitasje på pakninger. Låsemekanismen på verandadøren mot nord er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakninger bør skiftes eller vedlikeholdes for å sikre god tetthet og forhindre varmetap eller fuktinntrengning.

Låsemekanismen på verandadøren bør utbedres for å sikre funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan mot sør i trekonstruksjon. Utkraget balkong i betongkonstruksjon mot sør. Veranda over inngangsdør/bod mot nord i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

Det er registrert underdimensjonerte bjelker til verandaen, med dimensjon 2x4" over et spenn på 2,2 meter. I tillegg er det benyttet søyle i 2x4". Det er tegn til eldre fuktskjolder i bjelke på innsiden i boden. Overflatene var delvis snødekt ved befaring.

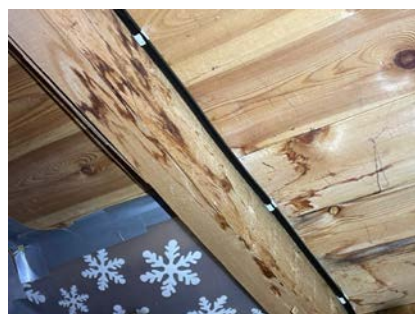
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres forsterkning eller utskifting av underdimensjonerte bjelker og søyler for å sikre tilstrekkelig bæreevne på verandaen.

Videre bør det utføres nærmere undersøkelser av fuktskjolder i bjelken for å avdekke eventuelle skader og behov for utbedring.

Manglende tiltak kan føre til redusert konstruksjonssikkerhet, økt risiko for skader på bygget og fare for personsikkerheten.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, malt furugulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og malt betong. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Tilstandsrapport

Heksesot, også kalt kjemisk sverting, fremstår som sotaktige, fete og klebrige flekker. Misfargingen skyldes en kjemisk reaksjon mellom avdamping fra kjemiske forbindelser i bygningsmaterialer (som lim, lakk og maling) og fine sotpartikler i luften. Dette dannes i luften og legger seg på ulike overflater, for eksempel inne i skap, i dørsprekker, på vegger, i tak og på vindusruter.

Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det regnes ikke som farlig og er ikke ansett som bygningskade. (Norsk hussopp forsikring. <https://hussoppen.no/skadevoldere/heksesot/>)

Konsekvens/tiltak

Overflater bør rengjøres grundig for å fjerne heksesot/støvkondens, og årsaken til sverting må identifiseres og utbedres for å forhindre gjentakelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til vedvarende misfarging, dårlig innemiljø og mulig skade på overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende totalavvik gjennom rommet er registrert:

- 1. etasje, stue: 25 mm
- 2. etasje, stort soverom: 25 mm
- 2. etasje, gang: 28 mm, samt 17 mm over 2 meter

Målingene viser høydeforskjeller som overstiger standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette kan innebære omfattende arbeider, og det anbefales å vurdere slike tiltak i forbindelse med eventuell fremtidig oppussing.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter i gulvene, noe som kan påvirke møblering og komfort, men det vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens bæreevne.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke mellom laminatgulv som er lagt på reposit.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk mellom laminatgulv på reposit bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller oppflising, som kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører. På loftet er det profilerte furudører. Enkelte dører er funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Veggene er delvis flislagte, og det er benyttet våtromstapet. Det benyttes lukket dusjkabinett. Naturlig ventilasjon og spalte under dør er påvist. Det er ikke påvist sluk i rommet. Dusjkabinettet er tilkoblet avløp direkte. Eier opplyser at våtrommet er utført i egenregi, ukjent årstall. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avflassing i himlingen samt tegn til heksesot på overflater. Det er ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelsesår medfører usikkerhet om kvalitet og levetid, samt økt risiko for skjulte feil og fuktskader.

Oppgradering av våtrommet bør vurderes for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav og for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone. (kabinett)



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Stoppekran er plassert i benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskaling på enkelte fronter.

Tegn til svelling i benkeplaten over oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskaling på fronter bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Svelling i benkeplaten over oppvaskmaskinen bør utbedres, for eksempel ved å tette eller bytte benkeplaten, for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteutvikling.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til uteluft er installert. Funksjonstestet ved arktst viste at anlegget fungerer som forventet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte overflater. Flislagt rundt vask og på gulv. Vegghengt vask med underskap. Gulvmontert WC.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen luftespalte ved dør, kun naturlig avtrekk via ventil med oppdriftsventilering.

Det er registrert bom under fliser på gulvet samt riss i fugene.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

Bom under fliser og riss i fugene bør utbedres for å hindre at vann trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran av eldre dato er montert i benkeskap på kjøkken. Denne er ikke testet, da eldre kraner kan ha økt risiko for lekkasjer. Undertegnede har ikke verktøy for å stanse vannet dersom lekkasje skulle oppstå.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år, i henhold til Byggeforskeren "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av innvendige vannledninger og stoppekran av autorisert rørlegger, samt vurdere utskiftning grunnet alder.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner, da levetiden for rørene nærmer seg slutten.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke sluk på badet, noe som kan medføre utfordringer med avrenning og håndtering av eventuelle vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres en løsning for håndtering av eventuelle vannlekkasjer på badet, da rommet ikke har sluk. For eksempel kan lekkasjesensor med automatisk stoppventil vurderes.

Manglende sluk øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inn klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsentil holder åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil, som er ført gjennom yttervegg og ut til boden.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Det anbefales direkte tilkobling. Det er ikke observert tegn til varmgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut grunnet alder, da risikoen for plutselig lekkasje eller svikt øker betydelig etter 20 år.

Direkte tilkobling bør etableres for å redusere risiko for varmegang og brann.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i entrè. Eier har ingen dokumentasjon eller andre relevante opplysninger vedrørende det elektriske anlegget.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ikke relevant da boligen ikke har kjeller, men eier opplyser at det forekommer vannansamling i hagen til naboenheten. Dette indikerer at det er begrenset drenering i grunnen. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år. Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, basert på visuell besiktigelse.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle på mark. Ingen grunnmur. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flatt terreng rundt boligen. Terrengfall rundt bygget har liten innvirkning på bygningsdeler da det ikke er rom under terreng. Ved manglende fall kan det oppstå vannansamling. Terreng er snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Manglende fall kan føre til vannansamling rundt bygget, noe som kan øke risikoen for fuktbelastning på bygningsdeler.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkverdige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstillе dagens forskriftskrav for å unngå fare for fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonspærre og ukjent radonnivå kan medføre helseisiko for brukere av bygget.



Manglende håndløper



Balkong sør



Veranda nord



Åpning rekkverk

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

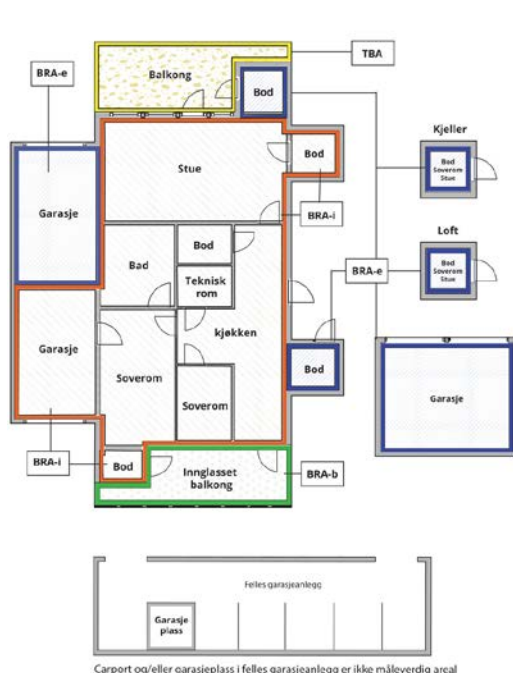
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	45			45	
2.Etasje	56			56	16
1.Etasje	56	7		63	25
SUM	157	7			41
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bod		
2.Etasje	Kontor (soverom), 3 soverom, bad/vaskerom		
1.Etasje	Entré, bod, kjøkken, toalettrom, stue	2 stk utvendige boder	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. 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

Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

BRA-e: Det er medregnet 2 stk utvendige boder på henholdsvis 4m2 og 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er mottatt tegninger datert 22.08.1988, som har avvik ihht dagens plan/bruk. Originale tegninger fra byggeåret 1977 er ikke mottatt. Avvik 1.etg: Det er tilbygget en utvendig bod utenfor sportsboden. Inngang til kjøkken er \endret. 2.etg: Bod mot nord er innlemmet i gang og fungerer som adkomst til veranda som ikke er inntegnet. Bod mot øst er slått sammen med bad og fungerer i dag som bad/vaskerom. Loftetasjen er ikke inntegnet.

Endringer og avvik som ble avdekket ihht tegninger er av søknadspliktige karaktere. (bruksendring tilleggsdel-hoveddel / fasadeendring bod, loftetasje og veranda)

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Vivi Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	52	135		52	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bondibråten 77

Hjemmelshaver

Nilsen Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende med nærhet til Asker sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og treterrasser. (Tomten inngår i et stort felles tomteareal.)

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Viki Land Nilsen
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Bondibråben 77	Postnummer	1387	Sted	Asker
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen			
		01.07.1984			

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Linda og Ketil	
Johansen Nilsen	
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input checked="" type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Lagt fliser og malt/benetsert ca. 20 år siden.</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> <p>Lagt ny membran ca. 20 år siden.</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p> <p>Ja fra da det ble bygget.</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Byttet takvinduer 3 stk. for 4 år siden.</p>

Selgers initialer:

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p><i>Bygget nye garasjer for 3 år siden, i regi av sameiet.</i></p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Det har vært pipebrann, ca. 3-4 år siden. Sluttet til stålrøyspipe og etterbeholdninger.</i></p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Nytt ildsbed.</i></p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Bygget på ekstra etasje. Hele redalven gjorde de samtidig.</i></p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Tilstandsrapport i fbm salg.</i></p>

Selgeres initialer:

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Garasje i felles seldue</i></p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Garasjeport skadet. Vanskelig/ikke mulig å åpne helt.</i></p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

<p>43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.</p>

Selgeres initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Asker</i>	Selger 1: dato <i>25.03.2026</i>	Selger 1: underskrift <i>Nina L. Nilssen</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Nabolagsprofil

Bondibråten 77 - Nabolaget Bondibråten/Trollhaugen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Daletoppen Linje 297	5 min 🚶 0.5 km
🚗 Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	16 min 🚶 1.3 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚶 23.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	54 min 🚶

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	9 min 🚶 2.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	12 min 🚶 1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 🚶 0.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 🚶 1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bleiker VGS - Akershus fylkeskommu... 10 min 🚶
🚗 Asker VGS - Akershus Fylkeskommune 12 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

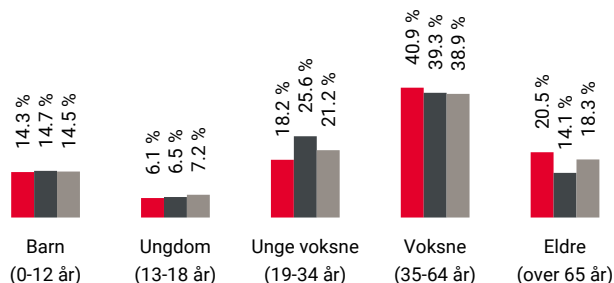
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Bondibråten/Trollhaugen	930	422
🔵 Oslo og omegn	999 185	490 708
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Båstadmyra barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 🚶 0.7 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 🚶 1 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	14 min 🚶 1.1 km



Dagligvare


Kiwi Fusdal	9 min 🚶
Rema 1000 Risenga	11 min 🚶




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

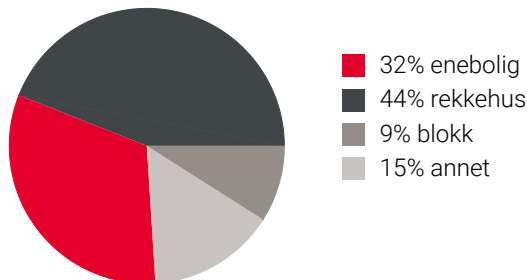
 **Gateparkering**
Lett 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100





Sport

-  Bondibråten ballplass 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Undelstad fotball- og skøytebane 9 min 
Ballspill 0.8 km
-  EVO Asker 9 min 
-  SATS Asker 14 min 

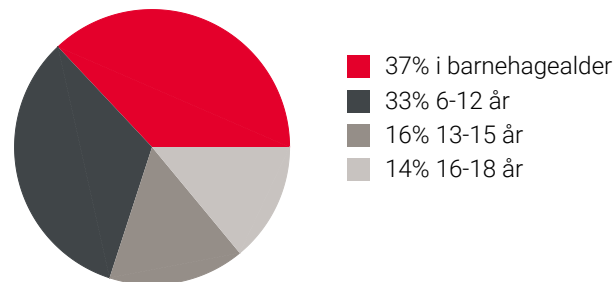
Boligmasse



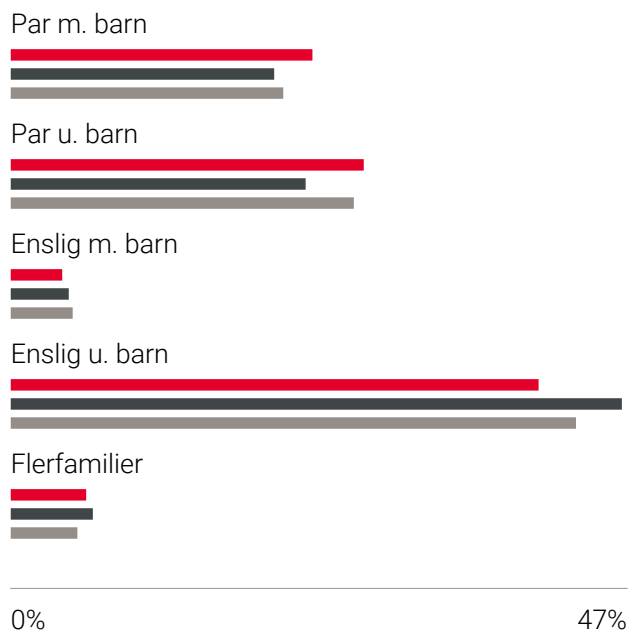
Varer/Tjenester




-  Trekanten Asker 18 min 
-  Vitusapotek Asker 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



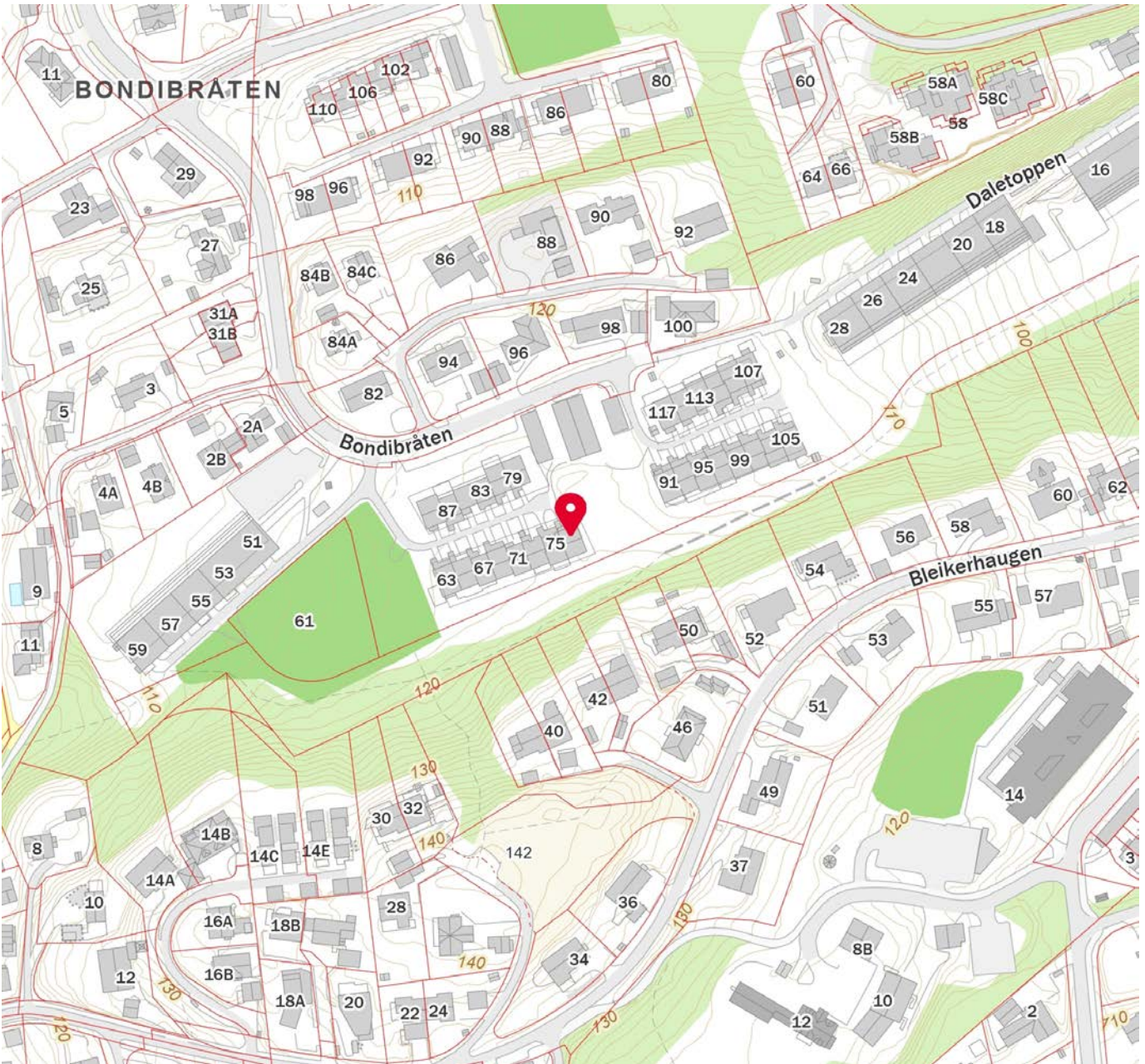
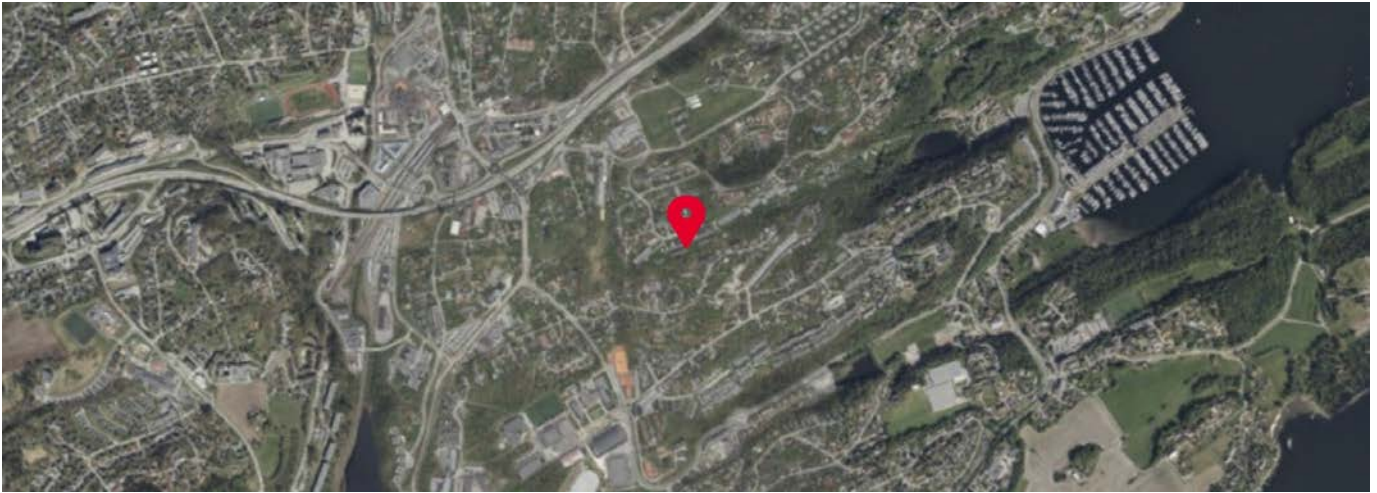
Familiesammensetning




-  Bondibråten/Trollhaugen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 17.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Bondibråten	Vår ref.:	502/48
BONDIBRÅTEN 77	Type:	Sameie
1387 ASKER	Eiere:	Øystein Nilsen, Vivi Nilsen
Organisasjonsnr: 986 943 633	Seksjonsnr:	52

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 126

Felleskostnader:	Avdrag lån Tomt/Renovasjon rekkehus	132
	Garasje innbetalinger rekkehus	60
	Renter og omkostninger lån Tomt/Renovasjon rekkehus	106
	Felleskostnader rekkehus Bondibråten	2 649
	Forsikring rekkehus arealbrøk	587
Tilleggsytelser:	Brannalarmtjeneste rekkehus	143
	Kabel-tv/bredbånd rekkehus	449

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	18 730	Gjeld siste årsoppg.:	19 001
Klient ajourf. lån:	12 061 302,99	Klient gj. s. årsoppg.:	12 147 646

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907062419, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 220
Saldo per 17.02.2026: 8 970 805
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 17.02.2022 (siste termin 17.06.2044)

Lånenummer: 94907062427, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 17.02.2026: 420 883
Andel av saldo: 2 551
Første termin/første avdrag: 17.02.2022 (siste termin 17.06.2034)

Lånenummer: 94907080409, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 17.02.2026: 2 669 615
Andel av saldo: 16 179
Første termin/første avdrag: 01.09.2024 (siste termin 01.08.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Sølvi Marie Fjeldstad
Adresse: Daletoppen 22
Postnr/-sted: 1387 ASKER
E-post: bondibraten@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	36 046	Gjeld:	19 001	Andre inntekter:	1 896
		Utgifter:	1 352		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 52/135 - seksjon:52

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 17.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Bondibråten

Vår ref.: 502/48

BONDIBRÅTEN 77

Type: Sameie

1387 ASKER

Eiere: Øystein Nilsen, Vivi Nilsen

Organisasjonsnr: 986 943 633

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441712

Sameiet Bondibråten

The logo consists of a dark green circle containing the white text 'ABBL'.

ABBL

A large graphic element featuring a dark green triangle on the left that tapers to a point, meeting a light green triangle on the right. The bottom edge of the dark green triangle is jagged, resembling a city skyline. The light green triangle also has a jagged bottom edge, mirroring the dark green one.

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Bondibråten

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten

Tid: torsdag 08.05.2025 kl. 12:00

Sted: Min Side

Høringsperiode: fra 30.april kl:12:00 til 4.mai kl. 12:00

Avstemmingsperiode: fra 5.mai kl. 12:00 til 8.mai kl. 12:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Beboermøte vil bli avholdt den 30. april kl 18:00 til 20:00 i Bondistua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thorstein Abrahamsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret foreslår at styrets godtgjørelse på kr. 275 000,- til intern fordeling videreføres for 2025.

Forslag til vedtak: Styret får kr 275 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring av husordensreglene

Styret foreslår at det tas inn i Husordensreglene et eget avsnitt om at fuglemating forbys på sameiets tomt. Dette begrunnes med faren slik mating medfører for økt tilfang av skadedyr som rotter og mus mv, samt problemer med fugleekskremitter som kan være sjenerende og skadelig for bygningsmassen, på parkerte biler og tette ventilene på taket. Styret har også mottatt klager fra seksjonseiere som opplever matingen som sjenerende.

Forslag til vedtak: Nytt punkt settes inn i Husordensreglene:

Fuglemating

Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets tomt.

5.2 oppdatering av garasjeplan

De to søppel rommene i rekkehus garasjene er nå omgjort til garasjeplasser og solgt. Garasjeplanen oppdateres slik at de 2 nye garasjeplassene fremkommer av planen.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner oppdatering av garasjeplanen. De to søppelrommene i rekkehusgarasjene endres til garasjeplasser.

6. Saker fra beboere

6.1 Oppføring av Carport for parkeringsplasser 65, 66 og 77

Forslagstiller: Marita Kildebo, Daletoppen 18 – Underetasje

(Ved siden av allerede oppført carport nedenfor nr 18)

Jeg ber årsmøtet godkjenne at det settes opp en carport for disse plassene. Ut fra min vurdering vil en carport ikke kreve mer plass enn plassene gjør i dag. Har sameiet behov for flere gjesteparkeringer, ser jeg mulighet for å etablere en parkeringsplass ved siden av carporten, ved å fjerne en liten bit av gressplenen.

Dagens carport har en høyde, som gjør plass til en stor SUV med takboks. Jeg har sjekket, og ikke funnet offentlige krav til takhøyde for carporter. Det kan derfor vurderes å ha en lavere takhøyde for den foreslåtte carporten.

Jeg bor i underetasjen i nr 18 og kan ikke se at utsikten mot sjøen vil hindres ved oppsett av ny carport.

Kostnader: Jeg har innhentet pris for eksisterende carport. Ifølge styret, fikk vi den til en rimelig pris, kr 70.000. Jeg har foreløpig ikke innhentet pris for ny oppføring, men vil anta at prisen vil kunne være ca 100.000. Dagens carport har lys i taket. Det kan vurderes å droppes. Det forutsettes at det kan settes opp el-billader for den enkelte, hvis det ønskes.

Styret har informert meg om at kostnader ved å bygge carport belastes de beboere som disponerer parkeringsplassene 65, 66 og 77. Til orientering har jeg snakket med

begge beboere som disponerer parkeringsplass 65 og 77, som også er interessert. Selv disponerer jeg plass 66.

Styret fremstiller alternativt forslag til vedtak i sak 6.2, dersom du ønsker å stemme for styrets forslag, stemmer du mot forslag i sak 6.1 og for forslag i sak 6.2.

Forslag til vedtak: Jeg ber årsmøtet godkjenner oppsett av carport for disse plassene.

Styrets innstilling: Carport: Styret ber årsmøtet avvise dette forslaget, men Styret vil se på muligheten for to nye carporter utenfor Daletoppen 4 i forlengelsen av eksisterende carporter. Styret fremstiller alternativt forslag til vedtak i sak 6.2

6.2 Oppføring av carporter, styrets forslag

Styret vil se på muligheten for to nye carporter utenfor Daletoppen 4 i forlengelsen av eksisterende carporter.

Forslag til vedtak: Styret ber årsmøtet godkjenne utredning og etablering av 2 nye carporter som kan selges til beboere.

6.3 Oppføring av sikret sykkelparkering

Forslagstiller: Marita Kildebo, Daletoppen 18 – Underetasje

Jeg erfarer at den innvendige boden i oppgangen i nr 18, som brukes til oppbevaring av sykler, er for liten for behovet til beboerne i oppgangen.

Flere mennesker skaffer seg sykkel og mange har el-sykkel, som tar mer plass enn en vanlig sykkel.

Jeg foreslår at sameiet oppfører et sikret sykkelparkering på plassen mellom nr 18 og 16, hvor det tidligere sto søppelkasser. Sykkelparkeringen bør ha tak og vegger og en dør som kan låses, slik at syklene kan oppbevares trygt gjennom hele året.

Jeg har ikke innhentet pris på oppsett av en sikret sykkelparkering, da jeg ikke vet behovsomfanget for hele boligsameiet.

Jeg ber om at årsmøtet gir styret godkjenning til å utrede behov og kostnader, samt til å oppføre en felles sikret sykkelparkering for sameiet.

Forslag til vedtak: Jeg ber om at årsmøtet gir styret godkjenning til å utrede behov og kostnader, samt til å oppføre en felles sikret sykkelparkering for sameiet.

Styrets innstilling: Sykkelparkering: Styret opplyser om at det er etablert lukket sykkelparkering utenfor Bondibråten 51, der beboere uavhengig av hvor i sameiet de bor kan parkere sin sykkel. Styret foreslår at denne låses med kodelås. Styret er enig i at det anses hensiktsmessig å etablere en sykkelparkering mellom Daletoppen 16 og 18. Det er ikke midler til dette inneværende år, men styret foreslår at dette legges inn i 5-års planen for vedlikehold og arbeider i sameiet.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sølvi Marie Fjeldstad
Styremedlem, Arne Johannes Devold
Styremedlem, Cecilie Marie Aspelund Bruset
Varamedlem, Espen Brochmann
Varamedlem, Martin Svensson
Varamedlem, Guni Haukland

8.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Sølvi Marie Fjeldstad gjenvelges for ett år

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Arne Johannes Devold, gjenvelges for 2 år
Espen Brochmann, velges for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for ett år.

Forslag til vedtak: Guni Haukland, gjenvelges for ett år
Martin Svensson, gjenvelges for ett år
Matthew Connolly, velges for ett år

8.4 Valg av valgkomité

Det skal velges tre medlemmer for ett år.

Forslag til vedtak: Jan Nord gjenvelges for ett år
Thorstein Abrahamsen gjenvelges for ett år
Magne Hinderaker gjenvelges for ett år

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Sameiet Bondibråten
Styret

Sameiet Bondibråten

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sølvi Marie Fjeldstad, Daletoppen 22
Styremedlem, Arne Johannes Devold, Daletoppen 26
Styremedlem, Cecilie Marie Aspelund Bruset, Bondibråten 105
Varamedlem, Guni Haukland, DALETOPPEN 4
Varamedlem, Martin Svensson, Daletoppen 26
Varamedlem, Espen Brochmann, Bondibråten 115

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 165 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Bondibråten med org.nr.: 986943633 i Asker kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441712

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:
<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bondibråten bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Resultat

Regnskapet viser et overskudd på kr 2 803 350,-.

Arbeidskapital / disponible midler

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 1 576 311,-.

Kommentar til resultat

Resultatet er høyere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak mindre kostnader til vedlikehold enn forventet i budsjettet, samtidig er det høyere kostnader til kommunale avgifter og sommer og vintervedlikehold. Sommer vedlikehold eter feilbudsjettet med for lav kostnad. Prosjektet med nedgravd avfallsløsning ble vesentlig dyrere enn forventet, samt at dette ble ferdigstilt senere enn antatt. Det har ført til lavere kostnad til avskrivninger og en større reduksjon av disponible midler.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i 2024.

Inngåtte og utgåtte avtaler i sameiet

Vi har videreført avtale med Assistentpartner for nøkler i 2025, beboere som har mistet nøkkelen til sin enhet kontakter Assistentpartner direkte.

Vaktmesterordningen fungerer bra, slik styret ser det, og vi viderefører avtalen med Anders Foldvik, samt med ABVK for gartner- og brøytetjenester.

Styret har også inngått avtale med ABVK om trappevask, og avsluttet tidligere avtale med Gammel Nok. Vi får nå en mer omfattende tjeneste for en lavere pris.

Vi har i tillegg byttet forsikringsselskap til If, og har videreført avtalen med Anticimex.

Vi har også videreført avtalen om branntilsyn i oppgangene og i garasjene.

Vi har videreført avtalen om tilsyn av lekeapparatene med Trigonor, samt bestilt nytt lekeapparat til lekeplassen mot sydøst. Styret har også søkt om, og mottatt, støtte fra Sparebankstiftelsen DnB til oppføring av nytt lekeapparat.

Vi viderefører avtalen med Snedsrud&Pedersen rørleggerfirma og Guriby elektriker som foretrukne leverandører av rørlegger- og elektrikertjenester.

Elaway står fortsatt som leverandør av el-billadere, men styret er i dialog med Bluetec.

Vi har fortsatt avtale med Hedengren om brannvarslingsanlegg i garasjene under blokkene.

Vi har fortsatt avtale med Altiboks og Viken fiber om TV og internettilbud.

Styret fortsetter kontakten med advokat i ABBL om reseksjonering av vaktmesterleiligheten, med tanke på et fremtidig salg.

Det er inngått avtale om salg av to garasjeplasser ved rekkehusene der det tidligere var søppelskur og postkasser.

Arbeidet med nytt søppelsystem er ferdigstilt, og er nå i drift. Det fungerer bra, men vi minner alle om at det er viktig å brette papir- og pappavfall slik at dette ikke kiler seg fast i trommelen for innkast.

Styret har deltatt på konferanse i regi av ABBL, med nyttig informasjon om styrearbeid.

Det har påløpt mye tid til kontakt med kommunen om reseksjonering, søppelhåndtering

mv., og med kontakt med forsikringsselskap for håndtering av feil ved avtrekksvifter i blokkene og håndtering av skadedyrproblematikk, samt løpende oppfølging av diverse henvendelser fra beboerne. I tillegg har det medgått tid til oppfølging av kloakklekkasje under blokkene i Bondibråten i forbindelse med rørfornyelse.

Påbegynt arbeid med ny og oppgradert digital boligmappe.

Gjennomført dugnad (1 uke), med servering av lapper i Bondistua.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er gjennomført relining (rørfornyelse av avløpsrør) i V-blokka. Dette arbeidet vil fortsette i 2025 med øvrige blokker.

Det er gjennomført ny inspeksjon av avtrekksventiler på takene, og inspeksjon av ventilasjonsrør i enkelte oppganger i Daletoppen. Intervallet for inspeksjon av avtrekksventiler på takene økes, men det oppfordres til at beboerne tar kontakt med styret dersom de opplever at avtrekksystemet ikke fungerer, eller fungerer dårligere.

Taket på Bondibråten 59 er utbedret, og det skal fortsatt ligge varmekabler her om vinteren.

Plenareal ved Daletoppen er utbedret, og det er satt opp støttemur ved Daletoppen 24-26.

Det er montert og ferdigstilt nytt søppelanlegg for sameiet.

Det er byttet ut 8 gatelys i sameiet, og de resterende vil byttes i løpet av 2025. Det er videre satt opp et ekstra solcelledrevet gatelys ved siden av avfallsstasjon 2.

Det vil monteres nytt lekestativ ved lekeplassen mot sydøst i løpet av våren 2025.

Det er lagt varmekabel i utvendig trapp fra Daletoppen 4 og til avfallsanlegg 3.

Det er markert opp P-plasser, og satt opp nye veiskilt i sameiet.

Busskuret ved holdeplassen for servicebuss ble ferdigstilt, og er nå til glede for beboerne. Planen er å beise skuret på dugnaden våren 2025.

Vi har kjøpt ny tilhenger til vaktmester.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 vil arbeidet med betongrehabilitering igangsettes. Dette blir et større prosjekt, og vil trolig være ressurskrevende for styret.

Fortsette arbeidet med relining av avløpsrørene i blokkene. Dette vil også medføre en god del arbeid.

Det vil bestilles og installeres ny bom ved Daletoppen, og plantes klatreplanter ved støttemur i Daletoppen 24.

Vedlikehold og/eller erstatning av utemøbler.

Det vurderes også å male gjerdene ved Daletoppen og Bondibråten.

Kommende 5-års periode

Fortsette med:

- betongrehabilitering

- relining

- generelt løpende vedlikehold, herunder tett oppfølging av tilstanden på takene i blokkene.

Styret i Sameiet Bondibråten

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Bondibråten, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 344 796	8 557 272	9 338 900	9 463 100
Annen driftsinntekt	2	681 300	724 132	700 344	1 283 046
Sum inntekter		10 026 096	9 281 404	10 039 244	10 746 146
Kostnader					
Lønnskostnad	3	313 775	322 561	368 500	313 800
Avskrivninger	4	90 024	0	500 000	1 080 400
Kostnad lokaler	5	4 518 076	3 812 054	3 864 000	5 001 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	150	15 750	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	467 970	1 862 727	2 000 000	1 132 000
Annen driftskostnad	8	1 832 751	1 771 856	1 993 400	1 974 550
Sum kostnader		7 222 746	7 784 948	8 725 900	9 501 750
Resultat før finansielle poster		2 803 350	1 496 456	1 313 344	1 244 396
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	92 363	66 547	30 000	10 000
Finanskostnad	10	748 960	570 619	839 000	839 100
Sum finansielle poster		-656 597	-504 072	-809 000	-829 100
Årsresultat		2 146 754	992 384	504 344	415 296

Balanse Sameiet Bondibråten, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	762 265	762 265
Garasjer	11	910 133	520 924
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	12	5 278 505	0
Sum varige driftsmidler		6 950 903	1 283 189
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		6 951 203	1 283 489
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		67 670	63 770
Andre fordringer	13	9 260	65 306
Sum fordringer		76 930	129 076
Bankinnskudd, kasse o.l	14	2 496 373	2 667 629
Sum omløpsmidler		2 573 303	2 796 706
Sum eiendeler		9 524 506	4 080 195

Balanse Sameiet Bondibråten, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		350 156	350 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-4 468 775	-6 615 529
Sum egenkapital		-4 118 619	-6 265 373
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	12 646 133	9 973 654
Sum langsiktig gjeld		12 646 133	9 973 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		854 673	224 298
Forskudd innbetalinger		76 509	90 055
Annen kortsiktig gjeld	18	65 810	57 561
Sum kortsiktig gjeld		996 992	371 913
Sum gjeld		13 643 125	10 345 567
Sum egenkapital og gjeld		9 524 506	4 080 195

Sameiet Bondibråten

Sted: _____, dato: _____

Sølvi Marie Fjeldstad
Styreleder

Cecilie Marie Aspelund Bruset
Styremedlem

Arne Johannes Devold
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000.- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader blokker	6 209 700	6 104 820	6 210 000	6 334 200
Felleskostnader rekkehus	890 064	816 480	890 000	890 000
Tv/internett	913 980	849 588	908 900	908 900
Avdrag ordinære lån	491 520	310 188	491 000	501 000
Renter ordinære lån	839 532	476 196	839 000	829 000
Sum	9 344 796	8 557 272	9 338 900	9 463 100

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	1 600	2 600	0	0
Garasje innbetalinger	106 560	106 560	106 560	106 560
Utleie av snr 1 næringslokale BB59	74 544	74 544	74 544	74 550
Strøm el-bil	168 269	212 012	180 000	180 000
Utleie Bondistua	5 500	7 000	0	0
Brannalarm tjeneste	206 063	203 040	203 040	207 636
Garasje utleie	0	3 500	0	0
Forsikring rekkehus	118 764	114 876	136 200	139 300
Salg av gasjer	0	0	0	575 000
Sum	681 300	724 132	700 344	1 283 046

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	6 875	0	0
Påløpte feriepenger	0	825	0	0
Styrehonorar	275 000	275 000	275 000	275 000
Andre honorarer	0	0	50 000	0
Arbeidsgiveravgift	38 775	39 744	43 000	38 800
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	116	500	0
Sum	313 775	322 561	368 500	313 800

Gjennomsnittlig antall ansatte: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivninger driftsmidler, inventar, ol.	90 024	0	500 000	1 080 400
Sum	90 024	0	500 000	1 080 400

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 354 903	1 785 937	2 222 000	2 936 800
Vaktmestertjenester	392 795	331 608	310 000	334 000
Lys, varme, energi	381 733	423 874	400 000	380 000
Renhold	275 903	257 693	265 000	285 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	263 773	254 151	277 000	265 200
Sommer- og vinterkostnader	848 969	758 791	390 000	800 000
Sum	4 518 076	3 812 054	3 864 000	5 001 000

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	150	15 750	0	0
Sum	150	15 750	0	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	288 233	1 083 348	0	710 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-101 674	38 473	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	261 410	720 905	0	252 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	2 000 000	170 000
Forsikringsskadesaker	20 000	20 000	0	0
Sum	467 970	1 862 727	2 000 000	1 132 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	271 011	258 646	280 000	283 000
Honorar for teknisk rådgivning	3 750	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	147	0	20 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	10 291	0	0	11 000
Porto og andre forsendelseskostnader	13 417	11 385	25 000	25 000
Elektroniske fellesavtaler	915 960	881 960	908 900	924 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	6 594	5 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	550
Forsikringspremie	577 394	603 171	732 000	687 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 192	0	5 000	11 000
Bank og kortgebyrer	12 089	9 600	12 000	12 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	5 000	20 000
Sum	1 832 751	1 771 856	1 993 400	1 974 550

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	10 743	2 350	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	30 000	10 000
Renter plasseringskonto	81 620	64 198	0	0
Sum	92 363	66 547	30 000	10 000

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	748 960	570 619	839 000	839 100
Sum	748 960	570 619	839 000	839 100

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Vaktmestergarasje/garasjer	910 133	520 924
Næringslokaler	69 865	69 865
Tomt	692 400	692 400
Sum	1 672 398	1 283 189

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Brenderup Tilhenger	Renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	49 395	5 319 134
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 395	5 319 134
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 372	88 652
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 023	5 230 482
Årets avskrivninger :	1 372	88 652
Anskaffelsesår :	2024	2024
Antatt levetid i år :	3	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	51 731
Andre kortsiktige fordringer	0	13 575
Erstatningsmessige skader	9 260	0
Sum	9 260	65 306

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	415 594	377 784
Sparekonto Boligbanken	2 080 779	2 288 195
Skattetrekkkonto	0	1 650
Sum	2 496 373	2 667 629

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 15 - Egenkapital

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital rekkehus		
IB annen egenkapital rekkehus	336 374	0
Tilført annen egenkapital rekkehus	86 505	336 374
Sum annen egenkapital rekkehus	422 879	336 374
Annen egenkapital blokkene		
IB annen egenkapital blokkene	-6 951 903	-7 607 913
Tilført annen egenkapital blokkene	2 060 249	0
Sum annen egenkapital blokkene	-4 891 654	-6 951 903
Sum egenkapital	-4 468 775	-6 615 529

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	9 253 099	9 476 520
Gjeldsbrevlån	2 929 686	0
Gjeldsbrevlån	463 348	497 134
Sum	12 646 133	9 973 654

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Renovasjonsanlegg	Tomtekjøp	Refinansiering av gammelt lån og rehab. vinduer
Lånenummer:	94907080409	94907062427	94907062419
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2022
Rentesats:	6.90 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	01.08.2034	17.06.2034	17.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	565 485	10 001 627
Lånesaldo 01.01:	0	497 134	9 476 520
Avdrag i perioden:	70 314	33 786	223 421
Opptak i perioden:	3 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 929 686	463 348	9 253 099
Saldo 5 år frem i tid:	1 656 070	256 246	7 887 905

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062419	137	67 541	9 253 117
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907062427	165	2 808	463 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907080409	165	17 756	2 929 740

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Depositum garasjeleie	10 000	10 000
Carport	11 759	11 759
Skattetrekk	0	1 650
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	969
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	116
Påløpte feriepenger	0	825
Påløpte renter	44 001	26 642
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	0	5 549
Sum	65 810	57 561

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 424 792	1 710 299
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 146 754	992 384
Aktivering bygninger	-389 209	0

Noter Sameiet Bondibråten

Regnskap 2024-12

Regnskap 2023-12

Note 19 - Disponible midler

Fradrag kjøpesum driftsmidler	-5 368 529	0
Tilbakeføring avskrivninger	90 024	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-327 521	-277 891
Opptak lån	3 000 000	0
Årets endring disponible midler	-848 481	714 493
Disponible midler UB	1 576 311	2 424 792

Avdeling rekkehus

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Felleskostnader	890 064	816 480	890 000	890 000
Tv/internett	154 224	0	154 238	154 238
Avdrag lån	44 352	0	44 291	44 290
Renter og omkostninger lån	35 616	0	35 466	35 466
Garasje innbetalinger	20 160	0	20 160	20 160
Utleie av snr 1 næringslokale BB59	12 650	0	12 650	12 650
Strøm el-bil	10 096	0	10 800	10 800
Utleie Bondistua	933	0	0	0
Brannalarm tjeneste	27 456	0	27 072	27 456
Forsikring rekkehus	118 764	114 876	136 200	139 300
Annen driftsinntekt	0	0	0	97 500
Sum inntekter	1 314 315	931 356	1 330 877	1 431 860
Kostnader				
Lønnskostnad	53 247	0	62 534	53 300
Avskrivninger	15 304	0	84 848	183 400
Renovasjon, vann, avløp o.l.	540 661	0	632 589	763 500
Vaktmestertjenester	39 280	0	31 000	34 000
Lys, varme, energi	22 904	0	24 000	23 000
Renhold	2 025	0	2 500	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	25 339	0	34 700	33 700
Sommer- og vinterkostnader	82 065	0	39 000	80 000
Verktøy	25	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	62 862	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-24 007	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 254	0	0	36 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	15 000	20 000
Forsikringskadesaker	300	0	0	0
Annen driftskostnad	1 558	0	4 200	4 500
Forvaltning og revisjon	46 140	0	47 515	48 000
Kontorkostnad	1 900	0	0	0
Telefon	1 485	0	0	1 000
Porto	1 669	0	3 197	2 500
Elektroniske fellesavtaler	205 860	0	154 238	156 800
Kontingent og gave	0	0	585	50
Forsikringspremie	116 404	0	136 200	138 700
Sum kostnader	1 223 275	0	1 272 106	1 588 450
Resultat før finansielle poster	91 040	931 356	58 771	-156 590
Finansielle poster				
Finansinntekt	15 674	0	5 091	1 500
Finanskostnad	20 209	0	35 466	35 500
Sum finansielle poster	-4 535	0	-30 375	-34 000

Noter Sameiet Bondibråten

Regnskap
2024-12

Regnskap
2023-12

Budsjett
2024

Budsjett
2025

Avdeling rekkehus

Årsresultat	86 505	931 356	28 396	-190 590
-------------	--------	---------	--------	----------

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bondibråten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bondibråten

Styreleder	Sølvi Marie Fjeldstad (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Arne Johannes Devold (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Cecilie Marie Aspelund Bruset (sign.)	27.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Bondibråten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bondibråtens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 rettviseende 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.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-03-31 06:45:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G4CXG-JWE0G-F3K8M-6KL4N-K973A-UKK3K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET BONDIBRÅTEN

Ro

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Snekring, hamring og boring mot murvegg eller annet støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl.21.00 på kvelden og kl.07.00 om morgenen, og ikke før kl. 12.00 og etter kl. 17.00 på søndag / helligdager.

Ytterdørene i blokkene

Av sikkerhetshensyn skal ytterdørene i blokkene holdes låst hele døgnet, jfr. installert callinganlegg.

Trappevask i blokkene

Beboerne har ansvar for renhold av oppgangene. Det skal vaskes minst en gang i uken. Alle har plikt til å ta sin del av dette.

Det arrangeres best slik at beboerne i underetasjen vasker trappen ned i underetasjen og gangen nede. De i 2. og 3. etasje vasker sin gang og en trapp ned. De i 1. etasje vasker inngangspartiet.

Kjøring og parkering

Unødig kjøring og parkering utenfor fastsatte plasser og foran inngangene samt nattparkering på nevnte steder er ikke tillatt. Parkering på grøntanlegg og gangveier er strengt forbudt. Daletoppens beboere har ikke adgang til å benytte besøkparkeringsplasser i Bondibråten. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing.

Banking / risting av tøy

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foregå gjennom vinduer, fra verandaer, terrasser, (av hensyn til de som eventuelt bor under deg) eller i nærheten av tørkeplass.

Senest revidert 21.04.98.

Bondibråten sameie

Garasjeplan


Vedtatt av årsmøtet 4.4.2018

Endret 8.5.2020, 6.4.2022

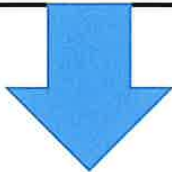
Garasjeseksjon nr 171 i Blokk Y: Daletoppen 6-10

Plass 36 Seksjonsnr 167		Plass 1 Seksjonsnr 165
Plass 35 Seksjonsnr 166		Plass 2 Seksjonsnr 161
Plass 34 Seksjonsnr 163		Plass 3 Seksjonsnr 160
Plass 33 Seksjonsnr 162		Plass 4 Seksjonsnr 157
Plass 32 Seksjonsnr 159		Plass 5 Seksjonsnr 156
Plass 31 Seksjonsnr 158		Plass 6 Seksjonsnr 152
Plass 30 Seksjonsnr 132		Plass 7 Seksjonsnr 151
Plass 29 Seksjonsnr 148		Plass 8 Seksjonsnr 150
Plass 28 Seksjonsnr 143		Plass 9 Seksjonsnr 145
Plass 27 Seksjonsnr 142		Plass 10 Seksjonsnr 144
Plass 26 Seksjonsnr 137		Plass 11 Seksjonsnr 139
Plass 25 Seksjonsnr 136		Plass 12 Seksjonsnr 138
Plass 24 Seksjonsnr 147		Plass 13 Seksjonsnr 140
Plass 23 Seksjonsnr 146		Plass 14 Seksjonsnr 135
Plass 22 Seksjonsnr 141		Plass 15 Seksjonsnr 134
Plass 21 Seksjonsnr 128		Plass 16 Seksjonsnr 129
Plass 20 Seksjonsnr 127		Plass 17 Seksjonsnr 121
Plass 19 Seksjonsnr 126		Plass 18 Seksjonsnr 120
1830		
550	680	550

Garasjeseksjon nr 170 i Blokk X: Daletoppen 12-16

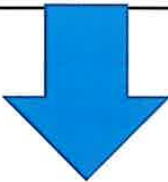
Plass 36 Seksjonsnr 115		Plass 1 Seksjonsnr 106
Plass 35 Seksjonsnr 114		Plass 2 Seksjonsnr 123
Plass 34 Seksjonsnr 125		Plass 3 Seksjonsnr 122
Plass 33 Seksjonsnr 124		Plass 4 Seksjonsnr 117
Plass 32 Seksjonsnr 119		Plass 5 Seksjonsnr 116
Plass 31 Seksjonsnr 118		Plass 6 Seksjonsnr 111
Plass 30 Seksjonsnr 113		Plass 7 Seksjonsnr 110
Plass 29 Seksjonsnr 112		Plass 8 Seksjonsnr 91
Plass 28 Seksjonsnr 100		Plass 9 Seksjonsnr 90
Plass 27 Seksjonsnr 76		Plass 10 Seksjonsnr 79
Plass 26 Seksjonsnr 64		Plass 11 Seksjonsnr 78
Plass 25 Seksjonsnr 74		Plass 12 Seksjonsnr 98
Plass 24 Seksjonsnr 97		Plass 13 Seksjonsnr 87
Plass 23 Seksjonsnr 85		Plass 14 Seksjonsnr 86
Plass 22 Seksjonsnr 73		Plass 15 Seksjonsnr 75
Plass 21 Seksjonsnr 82		Plass 16 Seksjonsnr 93
Plass 20 Seksjonsnr 71		Plass 17 Seksjonsnr 69
Plass 19 Seksjonsnr 70		Plass 18 Seksjonsnr 68
1830		
550	680	550

Garasjeseksjon nr 169 i Blokk Z: Daletoppen 18-28

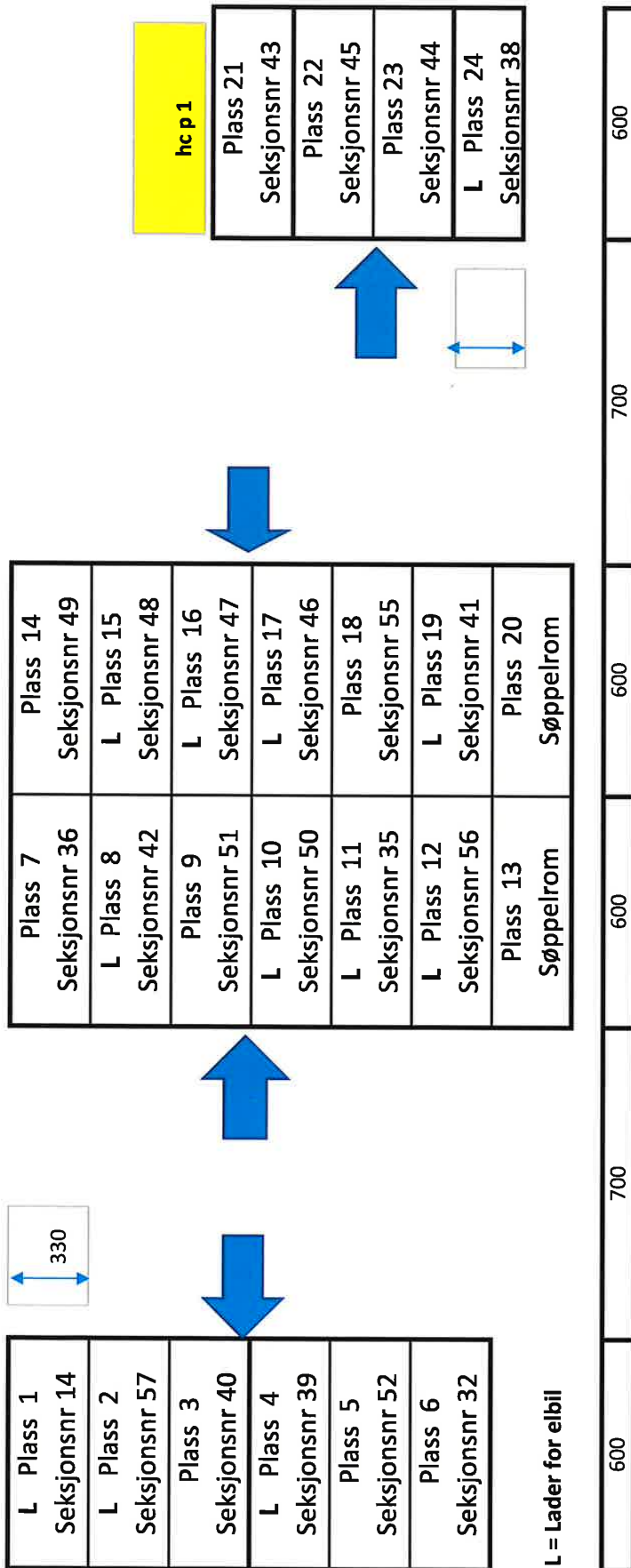
Plass 12 Seksjonsnr 101		Plass 1 Seksjonsnr 80
Plass 11 Seksjonsnr 89		Plass 2 Seksjonsnr 81
Plass 10 Seksjonsnr 88		Plass 3 Seksjonsnr 92
Plass 9 Seksjonsnr 83		Plass 4 Seksjonsnr 99
Plass 8 Seksjonsnr 96		Plass 5 Seksjonsnr 94
Plass 7 Seksjonsnr 84		Plass 6 Seksjonsnr 95

1830		
550	680	550

Garasjeseksjon nr 168 i Blokk V: Bondibråten 51-59

Plass 36 Seksjonsnr 23		Plass 1 Seksjonsnr 37
Plass 35 Seksjonsnr 12		Plass 2 Seksjonsnr 4
Plass 34 Seksjonsnr 13		Plass 3 Seksjonsnr 8
Plass 33 Seksjonsnr 2		Plass 4 Seksjonsnr 34
Plass 32 Seksjonsnr 3		Plass 5 Seksjonsnr 33
Plass 31 Seksjonsnr 24		Plass 6 Seksjonsnr 10
Plass 30 Seksjonsnr 25		Plass 7 Seksjonsnr 31
Plass 29 Seksjonsnr 9		Plass 8 Seksjonsnr 53
Plass 28 Seksjonsnr 15		Plass 9 Seksjonsnr 54
Plass 27 Seksjonsnr 5		Plass 10 Seksjonsnr 7
Plass 26 Seksjonsnr 26		Plass 11 Seksjonsnr 6
Plass 25 Seksjonsnr 27		Plass 12 Seksjonsnr 22
Plass 24 Seksjonsnr 16		Plass 13 Seksjonsnr 58
Plass 23 Seksjonsnr 17		Plass 14 Seksjonsnr 59
Plass 22 Seksjonsnr 28		Plass 15 Seksjonsnr 11
Plass 21 Seksjonsnr 29		Plass 16 Seksjonsnr 21
Plass 20 Seksjonsnr 18		Plass 17 Seksjonsnr 20
Plass 19 Seksjonsnr 19		Plass 18 Seksjonsnr 30
550	1830 680	550

Rekkehus-garasjer : Bondibråten 63-117



Sameiet Bondibråten – Carporter

Anlegg 1 – Daletoppen 18

Plass 1 Seksjonsnr 18
Plass 2 Seksjonsnr 61
Plass 3 Seksjonsnr 72

Anlegg 2 – Daletoppen 4/6

Plass 1 Seksjonsnr 131
Plass 2 Seksjonsnr 164
Plass 3 Seksjonsnr 102

Sak - VALG

Sak – Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret

Valgkomitéens forslag:

Styreleder Sølvi Marie Fjeldstad, Daletoppen 22 (velges for 1 år)

Styremedlem Arne Johannes Devold, Daletoppen 26 (velges for 2 år)

Styremedlem Espen Brochmann, Bondibråten 115 (velges for 2 år)

Varamedlemmer velges for 1 år:

- Guni Haukland, Daletoppen 4
- Martin Svensson, Daletoppen 26
- Matthew Connolly, Bondibråten 87

Valgkomite:

Jan Nord, Daletoppen 4

Thorstein Abrahamsen, Bondibråten 83

Magne Hinderaker, Bondibråten 53

For Valgkomiteen

Magne Hinderaker

Leder

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bondibråten torsdag 08.05.2025 kl. 12:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Christer Olsen Strandskog, valgt med 45 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Christer Olsen Strandskog, valgt med 32 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 49 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Thorstein Abrahamsen, valgt med 44 stemmer

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes, med 46 stemmer for

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent, med 43 stemmer for

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 275 000 til intern fordeling, vedtatt med 42 stemmer for og 1 stemme mot.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring av husordensreglene

Vedtak:

Nytt punkt settes inn i Husordensreglene:

Fuglemating

Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets tomt.

Vedtatt med 30 stemmer for og 10 stemmer mot

5.2 oppdatering av garasjeplan

Vedtak:

Årsmøte godkjenner oppdatering av garasjeplanen. De to søppelromene i rekkehusgarasjene endres til garasjeplasser.

Vedtatt med 40 stemmer for

6. Saker fra beboere

6.1 Oppføring av Carport for parkeringsplasser 65, 66 og 77

Vedtak:

Jeg ber årsmøtet godkjenner oppsett av carport for disse plassene.

Ikke vedtatt med 24 stemmer mot og 14 stemmer for

6.2 Oppføring av carporter, styrets forslag

Vedtak:

Styret ber årsmøtet godkjenne utredning og etablering av 2 nye carporter som kan selges til beboere.

Vedtatt med 31 stemmer for og 7 stemmer mot

6.3 Oppføring av sikret sykkelparkeing

Vedtak:

Jeg ber om at årsmøtet gir styret godkjenning til å utrede behov og kostnader, samt til å oppføre en felles sikret sykkelparkering for sameiet.

Vedtatt med 30 stemmer for og 5 stemmer mot

7. Budsjett for 2025

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Sølvi Marie Fjeldstad gjenvelges for ett år, med 40 stemmer

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Arne Johannes Devold, gjenvelges for 2 år, med 40 stemmer
Espen Brochmann, velges for 2 år, med 40 stemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Guni Haukland, gjenvelges for ett år, med 40 stemmer
Martin Svensson, gjenvelges for ett år, med 39 stemmer
Matthew Connolly, velges for ett år, med 39 stemmer

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Jan Nord gjenvelges for ett år, med 40 stemmer
Thorstein Abrahamsen gjenvelges for ett år, med 38 stemmer
Magne Hinderaker gjenvelges for ett år, med 39 stemmer

Protokoll for Sameiet Bondibråten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Christer Olsen Strandskog (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Thorstein Abrahamsen (sign.)	08.05.2025

Bondibråten sameie

Garasjeplan


Vedtatt av årsmøtet 4.4.2018

Endret 8.5.2020, 6.4.2022

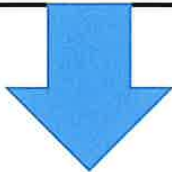
Garasjeseksjon nr 171 i Blokk Y: Daletoppen 6-10

Plass 36 Seksjonsnr 167		Plass 1 Seksjonsnr 165
Plass 35 Seksjonsnr 166		Plass 2 Seksjonsnr 161
Plass 34 Seksjonsnr 163		Plass 3 Seksjonsnr 160
Plass 33 Seksjonsnr 162		Plass 4 Seksjonsnr 157
Plass 32 Seksjonsnr 159		Plass 5 Seksjonsnr 156
Plass 31 Seksjonsnr 158		Plass 6 Seksjonsnr 152
Plass 30 Seksjonsnr 132		Plass 7 Seksjonsnr 151
Plass 29 Seksjonsnr 148		Plass 8 Seksjonsnr 150
Plass 28 Seksjonsnr 143		Plass 9 Seksjonsnr 145
Plass 27 Seksjonsnr 142		Plass 10 Seksjonsnr 144
Plass 26 Seksjonsnr 137		Plass 11 Seksjonsnr 139
Plass 25 Seksjonsnr 136		Plass 12 Seksjonsnr 138
Plass 24 Seksjonsnr 147		Plass 13 Seksjonsnr 140
Plass 23 Seksjonsnr 146		Plass 14 Seksjonsnr 135
Plass 22 Seksjonsnr 141		Plass 15 Seksjonsnr 134
Plass 21 Seksjonsnr 128		Plass 16 Seksjonsnr 129
Plass 20 Seksjonsnr 127		Plass 17 Seksjonsnr 121
Plass 19 Seksjonsnr 126		Plass 18 Seksjonsnr 120
1830		
550	680	550

Garasjeseksjon nr 170 i Blokk X: Daletoppen 12-16

Plass 36 Seksjonsnr 115		Plass 1 Seksjonsnr 106
Plass 35 Seksjonsnr 114		Plass 2 Seksjonsnr 123
Plass 34 Seksjonsnr 125		Plass 3 Seksjonsnr 122
Plass 33 Seksjonsnr 124		Plass 4 Seksjonsnr 117
Plass 32 Seksjonsnr 119		Plass 5 Seksjonsnr 116
Plass 31 Seksjonsnr 118		Plass 6 Seksjonsnr 111
Plass 30 Seksjonsnr 113		Plass 7 Seksjonsnr 110
Plass 29 Seksjonsnr 112		Plass 8 Seksjonsnr 91
Plass 28 Seksjonsnr 100		Plass 9 Seksjonsnr 90
Plass 27 Seksjonsnr 76		Plass 10 Seksjonsnr 79
Plass 26 Seksjonsnr 64		Plass 11 Seksjonsnr 78
Plass 25 Seksjonsnr 74		Plass 12 Seksjonsnr 98
Plass 24 Seksjonsnr 97		Plass 13 Seksjonsnr 87
Plass 23 Seksjonsnr 85		Plass 14 Seksjonsnr 86
Plass 22 Seksjonsnr 73		Plass 15 Seksjonsnr 75
Plass 21 Seksjonsnr 82		Plass 16 Seksjonsnr 93
Plass 20 Seksjonsnr 71		Plass 17 Seksjonsnr 69
Plass 19 Seksjonsnr 70		Plass 18 Seksjonsnr 68
1830		
550	680	550

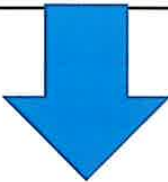
Garasjeseksjon nr 169 i Blokk Z: Daletoppen 18-28

Plass 12 Seksjonsnr 101		Plass 1 Seksjonsnr 80
Plass 11 Seksjonsnr 89		Plass 2 Seksjonsnr 81
Plass 10 Seksjonsnr 88		Plass 3 Seksjonsnr 92
Plass 9 Seksjonsnr 83		Plass 4 Seksjonsnr 99
Plass 8 Seksjonsnr 96		Plass 5 Seksjonsnr 94
Plass 7 Seksjonsnr 84		Plass 6 Seksjonsnr 95

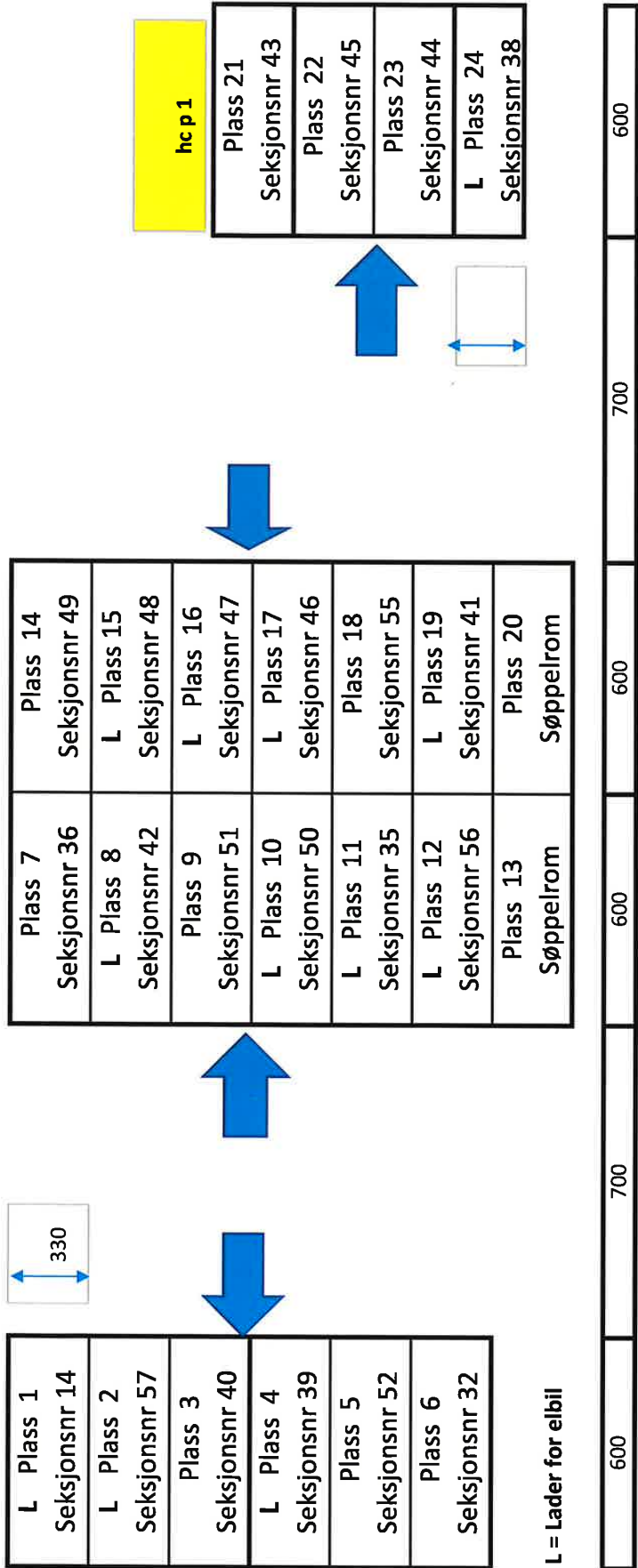
1830

550	680	550
-----	-----	-----

Garasjeseksjon nr 168 i Blokk V: Bondibråten 51-59

Plass 36 Seksjonsnr 23		Plass 1 Seksjonsnr 37
Plass 35 Seksjonsnr 12		Plass 2 Seksjonsnr 4
Plass 34 Seksjonsnr 13		Plass 3 Seksjonsnr 8
Plass 33 Seksjonsnr 2		Plass 4 Seksjonsnr 34
Plass 32 Seksjonsnr 3		Plass 5 Seksjonsnr 33
Plass 31 Seksjonsnr 24		Plass 6 Seksjonsnr 10
Plass 30 Seksjonsnr 25		Plass 7 Seksjonsnr 31
Plass 29 Seksjonsnr 9		Plass 8 Seksjonsnr 53
Plass 28 Seksjonsnr 15		Plass 9 Seksjonsnr 54
Plass 27 Seksjonsnr 5		Plass 10 Seksjonsnr 7
Plass 26 Seksjonsnr 26		Plass 11 Seksjonsnr 6
Plass 25 Seksjonsnr 27		Plass 12 Seksjonsnr 22
Plass 24 Seksjonsnr 16		Plass 13 Seksjonsnr 58
Plass 23 Seksjonsnr 17		Plass 14 Seksjonsnr 59
Plass 22 Seksjonsnr 28		Plass 15 Seksjonsnr 11
Plass 21 Seksjonsnr 29		Plass 16 Seksjonsnr 21
Plass 20 Seksjonsnr 18		Plass 17 Seksjonsnr 20
Plass 19 Seksjonsnr 19		Plass 18 Seksjonsnr 30
550	1830 680	550

Rekkehus-garasjer : Bondibråten 63-117



Sameiet Bondibråten – Carporter

Anlegg 1 – Daletoppen 18

Plass 1 Seksjonsnr 18
Plass 2 Seksjonsnr 61
Plass 3 Seksjonsnr 72

Anlegg 2 – Daletoppen 4/6

Plass 1 Seksjonsnr 131
Plass 2 Seksjonsnr 164
Plass 3 Seksjonsnr 102

VEDTEKTER

for

SAMEIET BONDIBRÅTEN

(Revidert 21.04.94, 24.04.95, 26.11.96, 21.04.98, 13.02.03, 23.04.03, 27.04.04, 14.04.05, 19.04.07, 23.04.14, 18.05.16, 04.04.18 og 06.04.22)

§ 1

Sameiet Bondibråten

"Sameiet Bondibråten" er opprettet etter "Lov om eierseksjoner" av 4. mars 1983.

Gyldig vedtak om oppløsning av "Bondibråten Borettslag A/L" er fattet på generalforsamlinger 3. og 24. april 1986.

Eiendommen gnr. 52, bnr. 135 ligger nå i sameie mellom eierne av de 171 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommer er oppdelt i, herav 165 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 4 garasjeeksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2

Sameiets formål

Sameiets formål er:

1. Ivareta drift av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av felles anlegg og fellesarealer
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for seksjonseierne

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 3

Rett til bruk av bruksenhet og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv disposisjonsrett til sin bruksenhet.

I tillegg disponerer seksjonseierne eksklusivt tilliggende tomteareal ifølge utomhusplanen og innvendig garasje plass ifølge garasjeplanen. 22 av garasje plassene i garasjeplanen ligger i eget frittstående garasjeanlegg, og 6 biloppstillingsplasser ligger i carportanlegg.

Seksjonseiere som ikke har eksklusiv disposisjonsrett til innvendig garasje plass eller carport, har eksklusiv disposisjonsrett til hver sin utvendige parkeringsplass, på det sted som styret til enhver tid skilte med tilhørende seksjonsnummer.

Seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har krav på tilrettelagt parkeringsplass så lenge et dokumentert behov er tilstede, jf. eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

Ordnings med skilting av utvendige parkeringsplasser avsluttes dersom årsmøtet med 2/3 flertall vedtar dette. Avslutning av ordningen gir ikke grunnlag for erstatning, eller andre krav mot sameiet.

De til seksjonen hørende disposisjonsrett over uteområder og innvendig garasje plass eller carport er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i det. Rettighetene kan kun overdras sammen med seksjonen, eller ved godkjenning av årsmøtet med et flertall på minst 2/3 av avgitte stemmer og med tilslutning fra de seksjonseiere som berøres av overdragelsen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en biloppstillingsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Videre har seksjonseier rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, boder, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierne eller hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

§ 4

Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meddeles styret til registrering minst 14 dager før innflytting/overtagelse av seksjonen.

Ved utleie plikter seksjonseier å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

§ 5

Seksjonseierne plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenhet kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje per post.

§ 6 **Sameiets plikter**

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, det vil si å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Det gjøres unntak for vedlikehold av bygningsmassen i rekkehusseksjoner hvor den enkelte seksjonseier har inngått avtale med sameiet om individuelt vedlikeholdsansvar, jf. vedtektenes § 11.

§ 7 **Forandringer av seksjon og fasade**

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjoner og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av antenne, markise, varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8 **Pantesikkerhet og vedlikeholdsfond**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Sameiet har dessuten panterett i hver seksjon med kr 15.000,- til dekning av sameiets felleskostnader med prioritet etter 90 % av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9 **Felleskostnader**

Sameiets kostnader skal fordeles etter nærmere spesifisering utarbeidet av styret i samarbeid med forretningsfører. Den enkelte seksjonseier skal betale et å kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til andre fond/vedlikeholdsfond.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for felleskostnadene etter den fordeling styret fastsetter, dog slik at felleskostnader til blokker og rekkehus fordeles hver for seg etter nytte og/eller bruk.

Felleskostnader/inntekter fordeles mellom blokkene og rekkehusene på følgende måte:

Personalkostnader:	lik andel i.h.t. antall seksjoner
Honorarer:	lik andel i.h.t. antall seksjoner

Faste kostnader:

Fellesstrøm	Bl: 94 %, R: 6 %
Forsikring	Etter regning
Renovasjon	Etter antall liter
Vann- og kloakk	Bl: vannmåler, R: vannmåler
Teletransmisjon	lik andel i.h.t. antall seksjoner
Div. driftskostnader	Bl: 90 %, R: 10 %
Løpende vedlikehold	Bl: 97 %, R: 3 %
Ekstraordinært vedlikehold	Etter type tiltak
Bomiljøtiltak	lik andel i.h.t. antall plasser
Vedlikehold garasjeanlegg	lik andel i.h.t. antall plasser
Leieinntekter garasjeplasser	lik andel i.h.t. antall plasser
Renteinntekter	lik andel i.h.t. antall seksjoner
Andre inntekter	lik andel i.h.t. antall seksjoner
Rentekostnader og avdrag	Etter type låneformål

Felleskostnader/inntekter fordeles på følgende måte mellom seksjonseierne i blokkene:

Lik fordeling:	Personalkostnader	Sameiebrøk:	Fellesstrøm
	Honorar		Forsikring
	Teletransmisjon		Renovasjon
	Div. driftskostnader		Vann- og kloakk
	Løpende vedlikehold		
	Eks.ord. vedlikehold		
	Bomiljøtiltak		
	Diverse		
	Garasjeleie		
	Renteinntekter		

Felleskostnader/inntekter fordeles likt mellom seksjonseierne i rekkehusene.

I tilfelle akkumulert overskudd/fond skal fordeles, skal dette mellom seksjonseierne skje i.h.t. størrelsen på de til enhver tid gjeldende felleskostnader. Fond skal fordeles etter oversikt over disponible midler som fremlegges på det ordinære årsmøtet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader, eventuelt andre kostnader som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonslovens §30.

§ 10

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt – blokkene

Innvendig vedlikehold av bruksenhet besørges av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningpunktet på hovedledningsnett. Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlattelse av å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 11

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt - rekkehusene

Seksjonseiere som disponerer rekkehusseksjoner plikter å vedlikeholde den totale innvendige og utvendige bygningsmasse tilhørende den seksjon vedkommende seksjonseier disponerer, herunder eventuelle bygningsmessige utskiftninger og utbedringer.

Det individuelle vedlikeholdsansvaret gjelder seksjonseiere med disposisjonsrett til seksjon nr: 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 og 59.

Materialkostnader for utvendig beis og maling dekkes av sameiet gjennom felleskostnadene.

I den grad en seksjonseier med disposisjonsrett til en rekkehusseksjon er ansvarlig for skader som dekkes av felles bygningsforsikring, vil han/hun være ansvarlig for innbetaling av forsikringens egenandel. Den/de av seksjonseierne som har oppført/vil oppføre tilbygg/påbygg av sine rekkehus plikter å tegne eventuell nødvendig tillegg i opprinnelig forsikringsdekning.

Seksjonseier som har inngått individuell avtale om vedlikeholdsansvar overfor sameiet, samt dennes rettsetterfølgere fritas samtidig for vedlikeholdsansvar for den delen av sameiets bygningsmasse som ikke vedrører hans/hennes egen bruksenhet. Unntak gjøres for garasjeanlegg der seksjonseieren disponerer garasjeplass. Vedlikeholdsansvar for garasjeanlegg og øvrige fellesarealer dekkes av månedlig felleskostnad i henhold til vedtektenes §9.

§ 12

Forsikring

Styret plikter å holde bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Skader som fører til forsikringsutbetaling skal meldes til styret.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skadedyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene

også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpant og panterett, jf. vedtektenes § 8.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 13 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold dersom seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.

Det er også å anse som vesentlig mislighold dersom en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte felleskostnader.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

§ 14 **Varsel og innkalling til årsmøte**

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varselet sendes ut minimum 4 uker før selve innkallingen.

Innkallingen sendes seksjonseierne minst 8 høyst 20 dager før årsmøtet. Innkallingen skal inneholde dato, tid og sted for årsmøtet, samt dagsorden. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle, Saker som seksjonseierne ønsker behandlet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fristen som er satt. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport, revidert årsregnskap, balanse og kommende års budsjett.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter krever minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 15 **Om årsmøtet**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må

være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet med alminnelig flertall gir tillatelse.

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - b. Valg av møteleder og referent
 - c. Valg av en representant fra seksjonseierne til underskriving av protokollen
 - d. Valg av 2 representanter til tellekomite
 - e. Godkjenning av fullmakter
2. Styrets årsrapport
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Honorar til styret
5. Andre saker som er angitt i innkallingen
6. Budsjett
7. Valg av revisor
8. Valg av styreleder, 2 styremedlemmer, 3 varamedlemmer og valgkomite

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16 **Årsmøtets myndighet og flertallskrav**

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameiet

6. Tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Flertallet på årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 17

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere med til sammen minst 1/10-del av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallinger skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Vedtektsens §§ 14, 15 og 16 gjelder for øvrig tilsvarende så langt de passer.

§ 18

Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer, med like mange varamedlemmer. Årsmøtet velger styre med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Det er ønskelig at 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer kommer fra terrasseblokkene. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv nestleder og sekretær.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styrets honorar fastsettes av årsmøtet.

Styrets leder innkaller skriftlig til styremøter ved behov. Varamedlemmer skal også innkalles. Styremøte avholdes minst 4 ganger i året. Styret skal også innkalles når 2 styremedlemmer krever det.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

§ 19 Valgkomite

Årsmøtet velger hvert år blant seksjonseierne en valgkomite som består av tre medlemmer. Valgkomiteen velge selv leder.

Innstilling til valg av styremedlemmer skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme behovet for kompetanse og kapasitet.

§ 20 Forretningsfører

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks til dem, fastsetter honorarer eller lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Forretningsfører ansettes etter skriftlig kontrakt om forretningsførsel med gjensidig oppsigelsesrett på maksimalt 6 måneder.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter eierseksjonsloven § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsføreren sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 21 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 22 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt med alminnelig flertall på årsmøtet. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt.

§ 23 Tvist

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 25
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET BONDIBRÅTEN

Ro

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Snekring, hamring og boring mot murvegg eller annet støyende arbeid er ikke tillatt mellom kl.21.00 på kvelden og kl.07.00 om morgenen, og ikke før kl. 12.00 og etter kl. 17.00 på søndag / helligdager.

Ytterdørene i blokkene

Av sikkerhetshensyn skal ytterdørene i blokkene holdes låst hele døgnet, jfr. installert callinganlegg.

Trappevask i blokkene

Beboerne har ansvar for renhold av oppgangene. Det skal vaskes minst en gang i uken. Alle har plikt til å ta sin del av dette.

Det arrangeres best slik at beboerne i underetasjen vasker trappen ned i underetasjen og gangen nede. De i 2. og 3. etasje vasker sin gang og en trapp ned. De i 1. etasje vasker inngangspartiet.

Kjøring og parkering

Unødig kjøring og parkering utenfor fastsatte plasser og foran inngangene samt nattparkering på nevnte steder er ikke tillatt. Parkering på grøntanlegg og gangveier er strengt forbudt. Daletoppens beboere har ikke adgang til å benytte besøkparkeringsplasser i Bondibråten. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing.

Banking / risting av tøy

Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foregå gjennom vinduer, fra verandaer, terrasser, (av hensyn til de som eventuelt bor under deg) eller i nærheten av tørkeplass.

Senest revidert 21.04.98.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bondibråten III, Asker			52	8	rekkehus 4
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
nybygg	rekkehus	2/7-75	dato	29/10-75	sak 482-75-B
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Asker Boligbyggelag A/L		Drammensveien 840, 1370 Asker			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Arkitekt. Henning Hansen og		Saavi Edland A/S, Semsvn. 7, 1370 Asker			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Helge Buer A/S		Bragerhagen 16, 3000 Drammen			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 11. februar 1981.

Jan Erik Istad

bygningsjefen



Bj. Lunmedal

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

U 9200243
S 920027

Trykt på sølvkopierte papir

Kommune
Asker

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Bakken-Edland-Håheim A/S
Postboks 381
1371 Asker

Byggherre (navn, adresse)
Egil Horneland
Bondibråten 103
1370 Asker

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Bondibråten 63-117	52	135		

Spesifikasjon				
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
17.02.87	Tilbygg/påbygg	Bolig	26.05.87	142-87-B
Behandling/vedtak Bygningsrådet				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Underskrift	
Sted Asker bygningsvesen	Stempel/underskrift <i>Harald Aas.</i> Harald Aas Asker Bygningsvesen & fullm.
Dato 3. januar 1992	

Kopi sendt til	
<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn: Poul Erik Pedersen Adresse: Sjøllestadvagen 32 1380 Heggedal
<input type="checkbox"/> andre	Navn: _____ Adresse: _____
	Navn: _____ Adresse: _____
	Navn: _____ Adresse: _____

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 52, Bruksnr 135, Seksjonsnr 52	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	806 Bondibråten
Veiadresse:	Bondibråten 77, gatenr 1278	Valgkrets:	4 Risenga
(fra bruksenhet)	1387 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 52 Sameiebrøk 100/1616	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	13.05.1987	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	100/16 168
Arealkilde:				Areal felles tomt:	38 223,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/52/135	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/52/135/0/1	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/2	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/3	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/4	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/5	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/6	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/7	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/8	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/9	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/10	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/11	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/12	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/13	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/14	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/15	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/16	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/17	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/18	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/19	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/20	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/21	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/22	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/23	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/24	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/25	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/26	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/27	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/28	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/29	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/30	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/31	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/32	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/33	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/34	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/35	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/36	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/37	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/38	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/39	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/40	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/41	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/42	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/43	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/44	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/45	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/46	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/47	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/48	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/49	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/50	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/51	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/52	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/53	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/54	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/55	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/56	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/57	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/58	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/59	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/60	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/61	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/62	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/63	0,0
		Mottaker	3203/52/135/0/64	0,0

Mottaker	3203/52/135/0/65	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/66	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/67	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/68	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/69	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/70	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/71	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/72	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/73	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/74	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/75	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/76	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/77	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/78	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/79	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/80	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/81	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/82	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/83	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/84	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/85	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/86	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/87	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/88	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/89	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/90	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/91	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/92	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/93	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/94	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/95	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/96	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/97	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/98	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/99	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/100	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/101	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/102	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/103	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/104	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/105	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/106	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/107	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/108	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/109	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/110	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/111	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/112	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/113	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/114	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/115	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/116	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/117	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/118	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/119	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/120	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/121	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/122	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/123	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/124	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/125	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/126	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/127	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/128	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/129	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/130	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/131	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/132	0,0

Mottaker	3203/52/135/0/133	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/134	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/135	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/136	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/137	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/138	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/139	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/140	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/141	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/142	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/143	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/144	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/145	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/146	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/147	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/148	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/149	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/150	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/151	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/152	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/153	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/154	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/155	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/156	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/157	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/158	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/159	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/160	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/161	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/162	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/163	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/164	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/165	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/166	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/167	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/168	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/169	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/170	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/171	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker 3203/52/135 0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker 3203/52/135/0/1 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/2 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/3 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/4 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/5 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/6 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/7 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/8 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/9 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/10 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/11 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/12 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/13 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/14 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/15 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/16 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/17 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/18 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/19 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/20 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/21 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/22 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/23 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/24 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/25 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/26 0,0
		Mottaker 3203/52/135/0/27 0,0

Mottaker	3203/52/135/0/28	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/29	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/30	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/31	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/32	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/33	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/34	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/35	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/36	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/37	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/38	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/39	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/40	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/41	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/42	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/43	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/44	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/45	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/46	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/47	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/48	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/49	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/50	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/51	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/52	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/53	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/54	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/55	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/56	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/57	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/58	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/59	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/60	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/61	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/62	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/63	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/64	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/65	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/66	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/67	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/68	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/69	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/70	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/71	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/72	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/73	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/74	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/75	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/76	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/77	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/78	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/79	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/80	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/81	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/82	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/83	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/84	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/85	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/86	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/87	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/88	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/89	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/90	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/91	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/92	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/93	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/94	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/95	0,0

Mottaker	3203/52/135/0/96	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/97	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/98	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/99	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/100	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/101	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/102	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/103	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/104	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/105	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/106	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/107	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/108	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/109	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/110	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/111	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/112	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/113	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/114	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/115	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/116	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/117	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/118	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/119	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/120	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/121	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/122	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/123	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/124	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/125	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/126	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/127	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/128	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/129	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/130	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/131	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/132	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/133	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/134	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/135	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/136	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/137	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/138	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/139	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/140	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/141	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/142	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/143	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/144	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/145	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/146	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/147	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/148	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/149	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/150	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/151	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/152	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/153	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/154	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/155	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/156	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/157	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/158	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/159	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/160	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/161	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/162	0,0
Mottaker	3203/52/135/0/163	0,0

			Mottaker	3203/52/135/0/164	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/165	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/166	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/167	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/168	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/169	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/170	0,0
			Mottaker	3203/52/135/0/171	0,0
Seksjonering	Forretning:	13.05.1987	Avgiver	3203/52/135	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/52/135/0/52	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bondibråten 77	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	16272663			Antall etasjer:		1

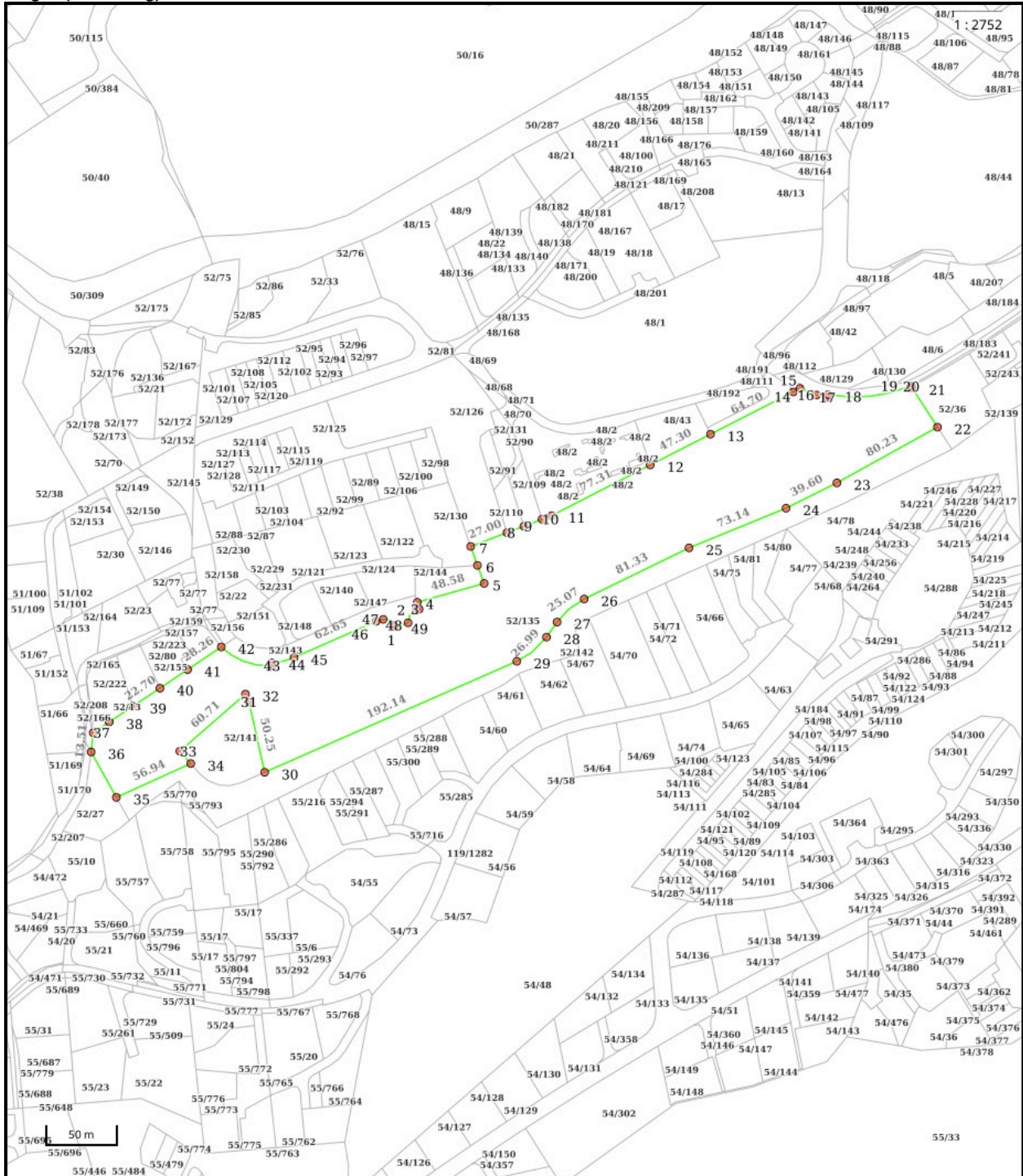
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 38 223,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 570,52	581 327,52	11,62m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 579,91	581 332,49	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 580,63	581 334,36	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 585,30	581 332,57	48,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 602,67	581 377,94	13,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 614,80	581 372,05	14,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 627,54	581 366,24	27,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 639,37	581 390,51	12,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 644,91	581 401,86	13,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 650,89	581 414,10	7,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 654,01	581 420,50	77,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 695,42	581 485,78	47,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 720,70	581 525,76	64,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 633 755,28	581 580,44	5,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 758,10	581 584,90	12,42m	Terrengmålt	10	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 754,55	581 596,77	7,83m	Terrengmålt	10	-105,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 753,55	581 604,53	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 755,54	581 604,72	59,00m	Terrengmålt	10	-103,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 766,81	581 661,82	0,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 766,47	581 662,09	1,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 765,48	581 662,86	32,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
22	6 633 739,83	581 682,96	80,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 694,83	581 616,54	39,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 673,96	581 582,88	73,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 640,27	581 517,96	81,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 598,17	581 448,37	25,07m	Terrengmålt	10	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 633 580,46	581 431,00	12,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 569,29	581 424,53	26,99m	Terrengmålt	10	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 633 550,63	581 405,48	192,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 457,56	581 237,39	50,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 633 505,40	581 222,03	6,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 633 510,73	581 219,07	60,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 633 466,88	581 177,08	11,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 633 458,96	581 185,46	56,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 633 430,80	581 135,97	36,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 633 460,71	581 115,56	13,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 633 474,22	581 115,72	13,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 633 482,71	581 126,24	19,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 633 495,13	581 141,64	22,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 633 509,38	581 159,31	23,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 633 524,06	581 177,35	28,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 633 541,89	581 199,28	38,86m	Terrengmålt	10	-47,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 633 532,06	581 235,74	2,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 633 534,05	581 235,44	15,97m	Terrengmålt	10	-45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 633 539,16	581 250,48	62,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 633 569,50	581 305,29	5,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 633 571,33	581 310,08	9,42m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 633 567,88	581 317,83	1,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 633 566,94	581 318,19	9,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	52
Adresse	Bondibråten 77, 1387 ASKER								

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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- 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/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 38 221 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 11 249 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1
	Delareal 38 223 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 38 223 m²
BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220126
Navn	Bondibråten 2+3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1975

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/305/126_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	1 694 m ²
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	R4

Delareal	16 536 m ²
Formål	Felles grøntareal

Delareal	2 058 m ²
Formål	Gangvei

Delareal	4 131 m ²
Formål	Felles parkeringsplass

Delareal	2 m ²
Formål	Kjørevei

Delareal	1 237 m ²
Formål	Felles grøntareal
Feltnavn	S

Delareal	613 m ²
Formål	Blokkbebyggelse

	Delareal 752 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn Blokk X
	Delareal 1 288 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 1 626 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn R1
	Delareal 1 800 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn R3
	Delareal 1 986 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn Blokk Z
	Delareal 1 857 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 825 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn Blokk V
	Delareal 774 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn Blokk Y
Id	0220126D
Navn	Dalebakken 18-24 29-31
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/304/126D_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 44 m ² Formål Kjørevei Feltnavn KL.B

126d

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.11.1991 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, nr. 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 20. november 1991.
Karsten Krogsæter
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DALEBAKKEN 18-24 OG 29, 31.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde	- Boliger
Spesialområde	- Verneverdig bebyggelse
	- Offentlig gangvei Dalebakken I og II, bevaring
Trafikkområder	- Kjørevei
	- Parkering
Fellesområder	- Felles adkomst
	- Felles naturområde

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

§ 2. Område for frittliggende boliger.

Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m² skal det overskytende medregnes i tillatt bebygd areal

Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 m over ferdig planert terreng.

Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt overstige 2,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

Ved byggeomelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksist. Og framtidige terrenghøyder, event. Støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksist. Vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3. Spesialområde – verneverdig bebyggelse – verneverdige offentlige gangveier.

- 3.1. Bebyggelsen skal nyttes til boliger.
- 3.2. De verneverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- 3.3. Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- 3.4. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.
- 3.5. Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk og detaljering.
- 3.6. Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.
- 3.7. Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.
- 3.8. Innenfor område regulert til offentlig gangvei Dalebakken I og II skal eksisterende veifar med sidekanter i en sone på til sammen 6 m bevares og holdes i hevd slik det ligger i dag.

§ 4. Gang/adkomstvei klasse Ga.

Området skal nyttes som adkomstvei for planområdets enkelttomter og som gangvei gjennom planområdet.

Området skal også kunne nyttes som adkomst til eiendommene ved Dalebakken øst for planområdet.

Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til/fra området med unntak for de eiendommer som er særskilt angitt med pil på plankartet.

Gang/adkomstvei skal ferdigstilles før deling/utbygging kan finne sted.

§ 5. Parkering

Området merket P skal nyttes som parkeringsplass for gnr. 52, bnr. 11.

§ 6. Felles adkomstvei klasse Fa.

Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

Området etableres som felleseiendom, ved at de anviste enkelteiendommer gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

Adkomsten skal ferdigstilles før deling av de tilhørende eiendommer kan finne sted.

§ 7. Felles naturområde

Eksist. terreng og vegetasjon skal bevares. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret vegetasjon/skogbestand.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging, massedeponering, parkering o.l. er ikke tillatt.

Området skal etableres som et sameie mellom boligeiendommene innenfor planområdet med en lik andel på hver eiendom.

§ 8. Fellesbestemmelser

- 8.1. Eksisterende trevegetasjon i planområdet bør i størst mulig grad bevares.
- 8.2. Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 8.3. Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 8.4. Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 8.5. Ved kryss og avkjørslar skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Reguleringssjefen i Asker, den 30. september 1991
Helge Johnsen,

Victor Lorentzen,

Rettet: Asker bygningsråd 8. oktober 1991
Rettet: Asker kommunestyre 13. november 1991

126

Stadfestet den 2.juli 1975
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olssen
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BONDIBRÅTEN II og III, Gnr. 52

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være:

1. Rekkehus i 2. etg uten u.etg, forskjøvet også i vertikalplan slik terrenget tilsier det.
2. Blokk V 3 etg. På begge sider - 30 leiligheter
Blokk Z 3 etg. På nordsiden - 3 og 4 etg. på sydsiden, 42 l.
Blokk X 3 etg. på nordsiden - 4 på sydsiden 24 leiligheter.
Blokk Y 3 etg. på nordsiden - 4 på sydsiden 16 leiligheter
3. Eneboliger i 1 etg. maks grunnflate 15% av netto tomteareal, evt. Med u.etg der hvor terrenget tilsier det. Høyde fra ferdig terreng må for 1 etg. hus ikke overstige 4,0 m, for hus med u.etg. 6,5 m. Bygningsrådet har rett til å nekte bygging av hus som de mener vil ødelegge eller forandre området karakter.
4. Barneinstitusjonen skal plasseres som vist på planen. Det må sendes inn plan for bygningsrådets godkjenning som viser hvorledes tomten skal utnyttes i detalj, og som viser hvorledes barneinstitusjonen kan tilpasses fellesarealene og turveiens funksjoner.

§ 3.

Bebyggelsen skal plasseres og ha slik møneretning som vist på planen, hvis ikke bygningsrådet etter konkret vurdering for den enkelte tomt bestemmer annerledes.

§ 4.

Garasjer/parkeringsplasser for bebyggelsen må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen 2.0 plass pr. familieleilighet, herav min. 50% i garasjer. Garasjeareal pr. leilighet maksimeres til 35 m².

§ 5.

Tomtene skal eventuelt innhegnes med hekk eller buskplanting. Det tillates ikke å sette opp gjerde.

§ 6.

Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes etter planer som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31. Eksisterende verdifulle trær på området skal søkes bevart, bl.a. ved sikringstiltak i byggetiden. I fellesarealene er det i det hele tatt ikke tillatt å hugge trær eller forandre den karakteristiske skogbunn med kampestein, eventuell fjerning av trær i forbindelse med dårlige solforhold må ha forhåndsgodkjennelse av bygningsrådet.

§ 8.

For fellesarealene må det sendes inn utnyttelsesplan til bygningsrådets godkjennelse. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens §69 – videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesarealene - jfr. vedtekt til bygningsloven §104.

§ 9

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre, og traseen for atkomstveien må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomtene tenkes planert.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 11.

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Elektrisitets- og telefonledninger innen området forutsettes som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.

§ 13.

Det tillates ikke oppsatt TV-antenner på de enkelte hus. Felles antenneanlegg for området må settes opp etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
Forbindelse fra fellesanlegget til det enkelte hus forutsettes som jordkabel.

§ 14.

Parselleier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 15.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.



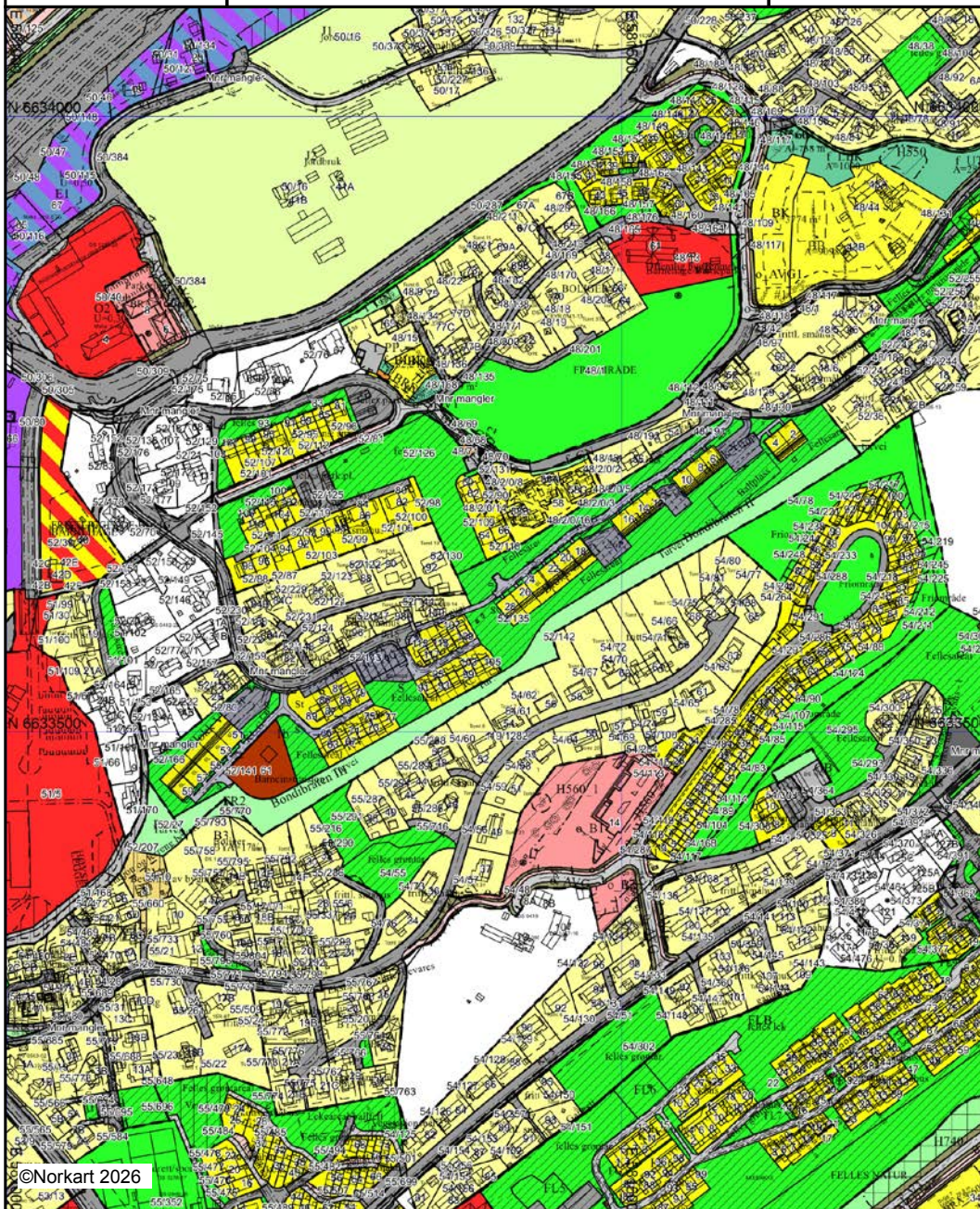
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/135/0/52
Adresse: Bondibråten 77
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:5000



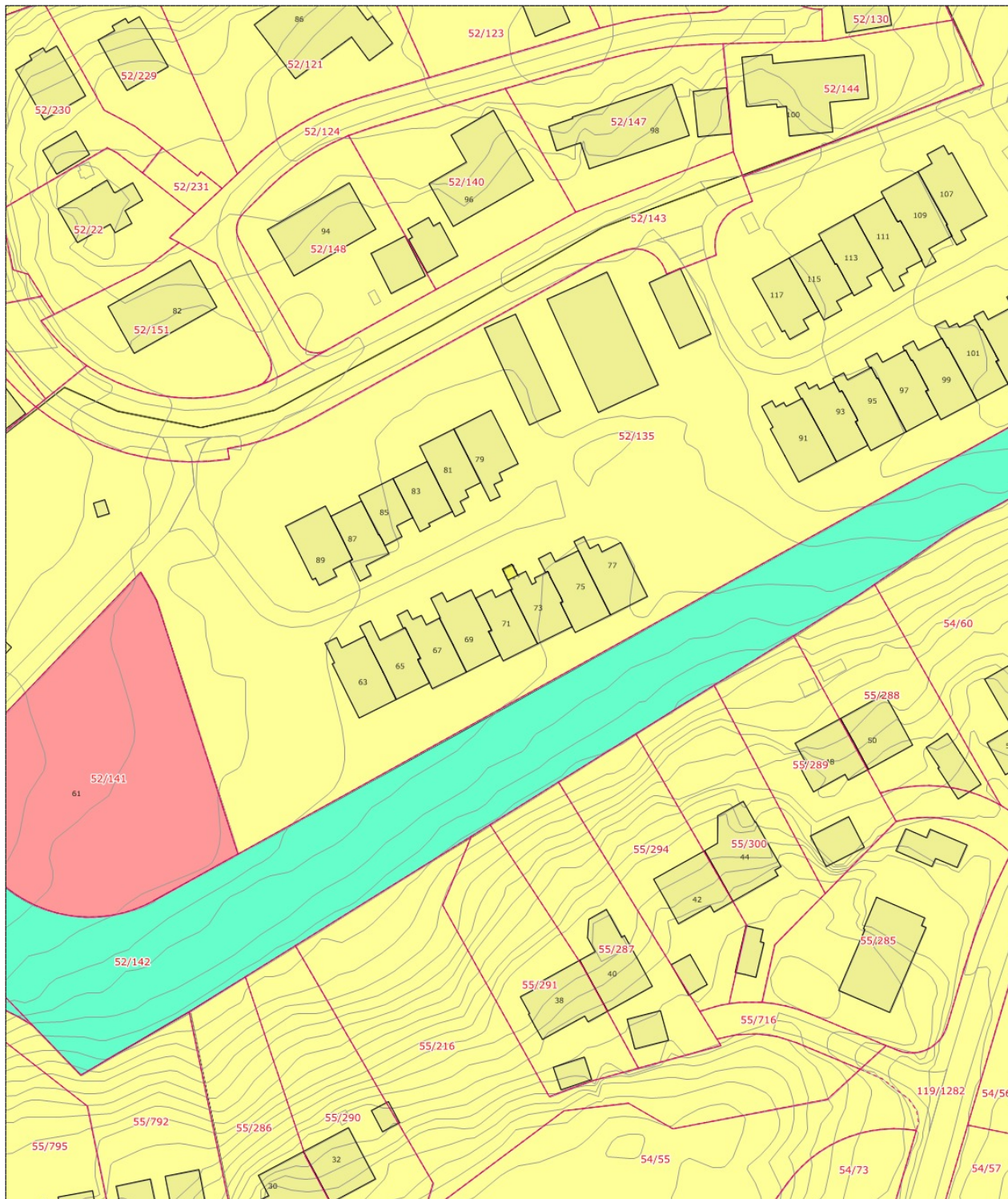
UTM-32





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

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem)
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Småbåt-anlegg (landdelen)
	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for idrett og sport
	Annet friområde
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles areal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Bolig/Offentlig
	Kontor/Industri
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsogrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nærværende
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Samferdselsanlegg og/ellerteknisk infrastru
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense - Hensyn landskap
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter andre lover
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Sikringsgjerd
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert møneretning
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift utnytting
	Abc Påskrift bredde
	Abc Påskrift radius
	Abc Påskrift kotehøyde
	Abc Påskrift plantilbehør



 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	 <p>N</p>

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

Kommuneplan - Arealformål

Arealbruk

Grænse

- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
- 101 - Bybebyggelse (eksisterende)
- 101 - Bybebyggelse (fremtidig)
- 102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
- 102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
- 130 - Erverv (eksisterende)
- 130 - Erverv (fremtidig)
- 131 - Forretning (eksisterende)
- 131 - Forretning (fremtidig)
- 132 - Kontor (eksisterende)
- 132 - Kontor (fremtidig)
- 133 - Industri (eksisterende)
- 133 - Industri (fremtidig)
- 134 - Lager (eksisterende)
- 134 - Lager (fremtidig)
- 140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
- 140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
- 150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
- 150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
- 161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
- 161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
- 162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
- 162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
- 170 - Friområde (eksisterende)
- 170 - Friområde (fremtidig)
- 171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
- 171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
- 172 - Park/turveg (eksisterende)
- 172 - Park/turveg (fremtidig)
- 173 - Skiløype (eksisterende)
- 173 - Skiløype (fremtidig)
- 190 - Annet byggeområde (eksisterende)
- 190 - Annet byggeområde (fremtidig)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (fremtidig)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
- 310 - Gruvedrift (eksisterende)
- 310 - Gruvedrift (fremtidig)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
- 330 - Myrareal (eksisterende)
- 330 - Myrareal (fremtidig)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)












































Kommuneplan - Arealformål

- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
 - \ 460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
 - ✓ 460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
 - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
 - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
 - ∨ 490 - Områder etter annet lowerk (eksisterende)
 - ∨ 490 - Områder etter annet lowerk (fremtidig)
 - ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (eksisterende)
 - ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (fremtidig)
 - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
 - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
 - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
 - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
 - 520 - Vannareal for allment friluftsliv
 - 521 - Småbåthavn (eksisterende)
 - 521 - Småbåthavn (fremtidig)
 - 522 - Idrettsområde (eksisterende)
 - 522 - Idrettsområde (fremtidig)
 - 530 - Vannareal for allmenn flerbruk
 - 531 - Ferdselsområde (eksisterende)
 - 531 - Ferdselsområde (fremtidig)
 - 532 - Fiskeområde (eksisterende)
 - 532 - Fiskeområde (fremtidig)
 - 533 - Akvakulturområde (eksisterende)
 - 533 - Akvakulturområde (fremtidig)
 - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
 - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
 - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
 - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
 - 610 - Vegareal (eksisterende)
 - 610 - Vegareal (fremtidig)
 - 620 - Parkering (eksisterende)
 - 620 - Parkering (fremtidig)
 - 630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
 - 630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
 - 631 - Bilfritt trafikkeareal (eksisterende)
 - 631 - Bilfritt trafikkeareal (fremtidig)
 - 632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
 - 632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
 - 640 - Terminal (eksisterende)
 - 640 - Terminal (fremtidig)
 - 641 - Terminalbygg (eksisterende)
 - 641 - Terminalbygg (fremtidig)
 - 650 - Jernbaneareal (eksisterende)
 - 650 - Jernbaneareal (fremtidig)
 - 660 - Sporvegsareal (eksisterende)
 - 660 - Sporvegsareal (fremtidig)
 - 670 - Flyplass (eksisterende)
 - 670 - Flyplass (fremtidig)
 - 680 - Havn (eksisterende)
 - 680 - Havn (fremtidig)
- Arealformål
- ∕ Grense
 - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
 - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (fremtidig)
 - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
 - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (fremtidig)
 - 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
 - 1110 - Boligbebyggelse - (fremtidig)
 - 1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
 - 1120 - Fritidsbebyggelse - (fremtidig)
 - 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
 - 1130 - Sentrumsformål - (fremtidig)
 - 1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
 - 1140 - Kjøpesenter - (fremtidig)
 - 1150 - Forretninger - (eksisterende)
 - 1150 - Forretninger - (fremtidig)
 - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
 - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (fremtidig)

Kommuneplan - Arealformål

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
- 1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
- 1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
- 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
- 1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
- 1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
- 1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (framtidig)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (framtidig)
- 2030 - Lufthavn - (eksisterende)
- 2030 - Lufthavn - (framtidig)
- 2040 - Havn - (eksisterende)
- 2040 - Havn - (framtidig)
- 2044 - Molo - (eksisterende)
- 2044 - Molo - (framtidig)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
- 2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
- 2060 - Kollektivnett - (framtidig)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
- 2080 - Parkering - (eksisterende)
- 2080 - Parkering - (framtidig)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
- 3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
- 3020 - Naturområde - (eksisterende)
- 3020 - Naturområde - (framtidig)
- 3030 - Turdrag - (eksisterende)
- 3030 - Turdrag - (framtidig)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (framtidig)
- 3050 - Park - (eksisterende)
- 3050 - Park - (framtidig)
- 3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
- 3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 4001 - Forsvaret - (eksisterende)
- 4001 - Forsvaret - (framtidig)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
- 4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
- 4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
- 5000 - Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)

Kommuneplan - Arealformål


-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
-  6100 - Ferdseil - (eksisterende)
-  6100 - Ferdseil - (framtidig)
-  6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
-  6110 - Ankringsområde - (framtidig)
-  6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
-  6120 - Opplagsområde - (framtidig)
-  6130 - Riggområde - (eksisterende)
-  6130 - Riggområde - (framtidig)
-  6200 - Farleder - (eksisterende)
-  6200 - Farleder - (framtidig)
-  6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
-  6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
-  6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
-  6230 - Småbåthavn - (framtidig)
-  6300 - Fiske - (eksisterende)
-  6300 - Fiske - (framtidig)
-  6400 - Akvakultur - (eksisterende)
-  6400 - Akvakultur - (framtidig)
-  6500 - Drikkevann - (eksisterende)
-  6500 - Drikkevann - (framtidig)
-  6600 - Naturområde - (eksisterende)
-  6600 - Naturområde - (framtidig)
-  6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
-  6700 - Friluftsområde - (framtidig)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)

Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikelnummer

Matrikelnummer

MatrikelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Informasjon - Arealformål

Kommuneplan - Hensynssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone


- ✓ Grense
- Område


Bestemmelsesområde


- ✓ Grense
- Område


Restriksjon

- ✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


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

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Infrastrukturonser

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Sikringssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Båndleggingssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∠ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∕ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∕ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

— 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

— 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense
- Område

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense
- Område

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates



Asker
kommune

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

Dato: 19.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	52	Bnr:	135	Fnr:		Snr:	52
Adresse:	Bondibråten 77, 1387 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

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

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 19.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	52	Bnr:	135	Fnr:		Snr:	52
Adresse:	Bondibråten 77, 1387 ASKER						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	52
Adresse	Bondibråten 77, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

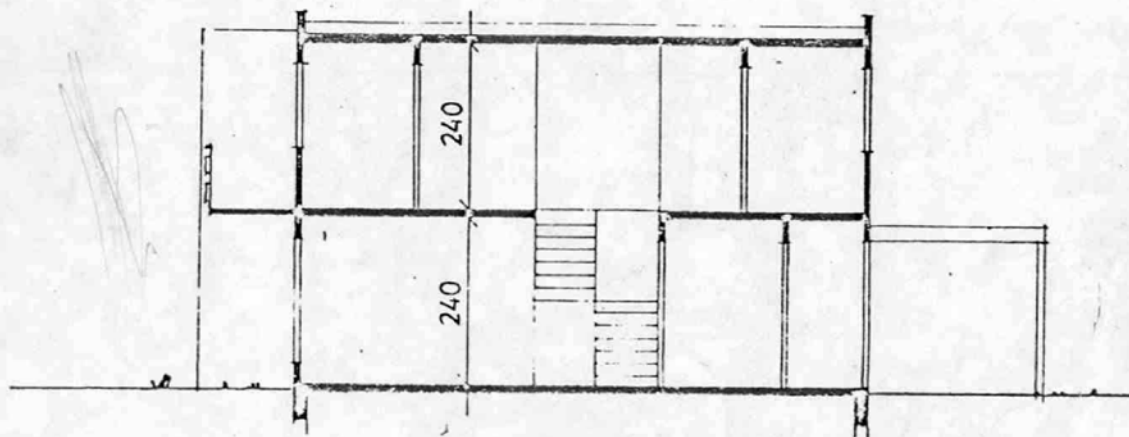
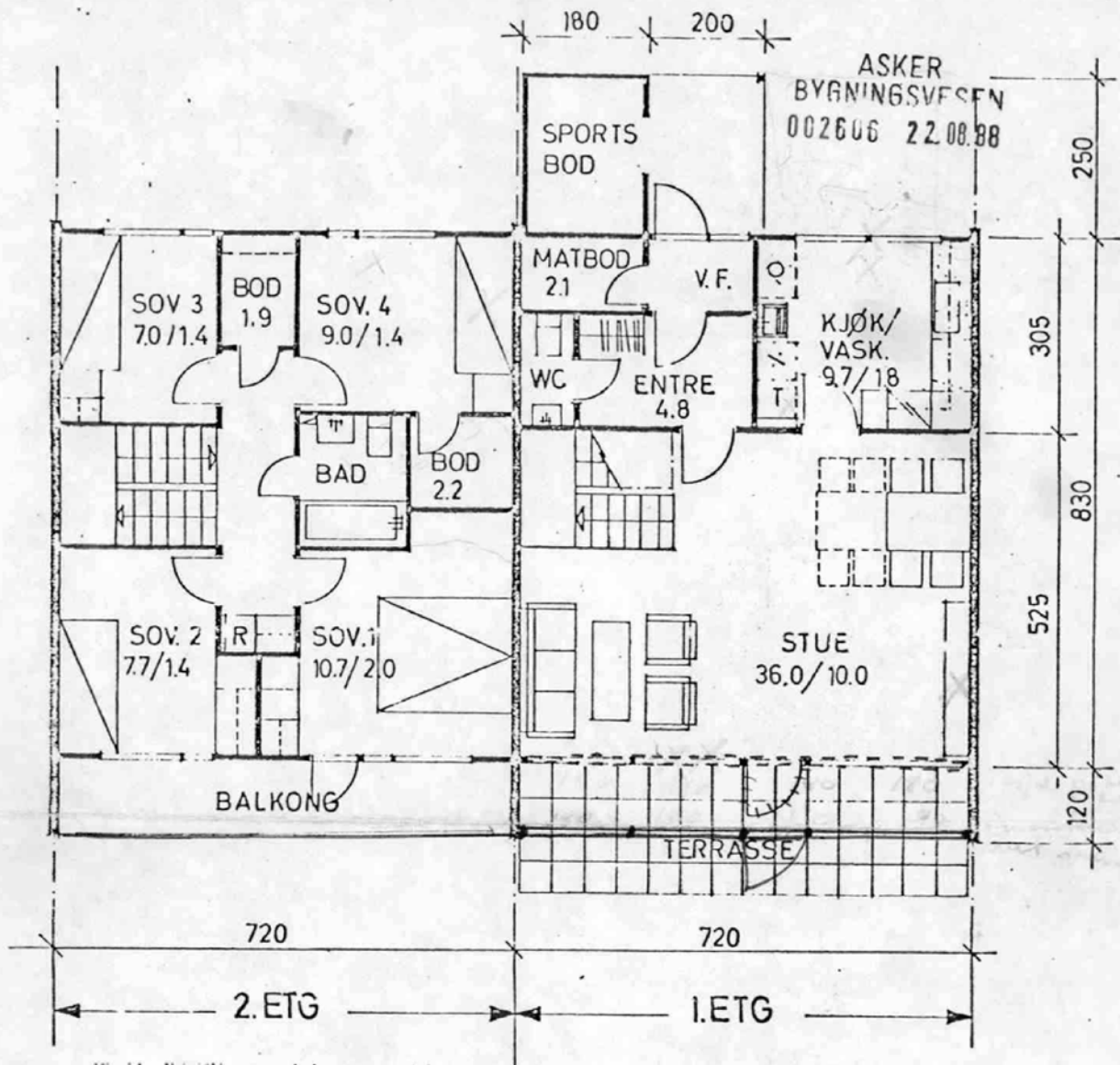
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	355,00 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
BYGNINGSVESEN



emne: BONDIBRÅTEN II-III, REKKEHUS TYPE SYD, MÅL 1:100



HENNING HANSEN OG SAAVI EDLAND AS

arkitektfirma • tlf. 78 2164 • Semsveien 7 • postboks 115 • 1371 ASKER



Asker kommune

Ledningskart

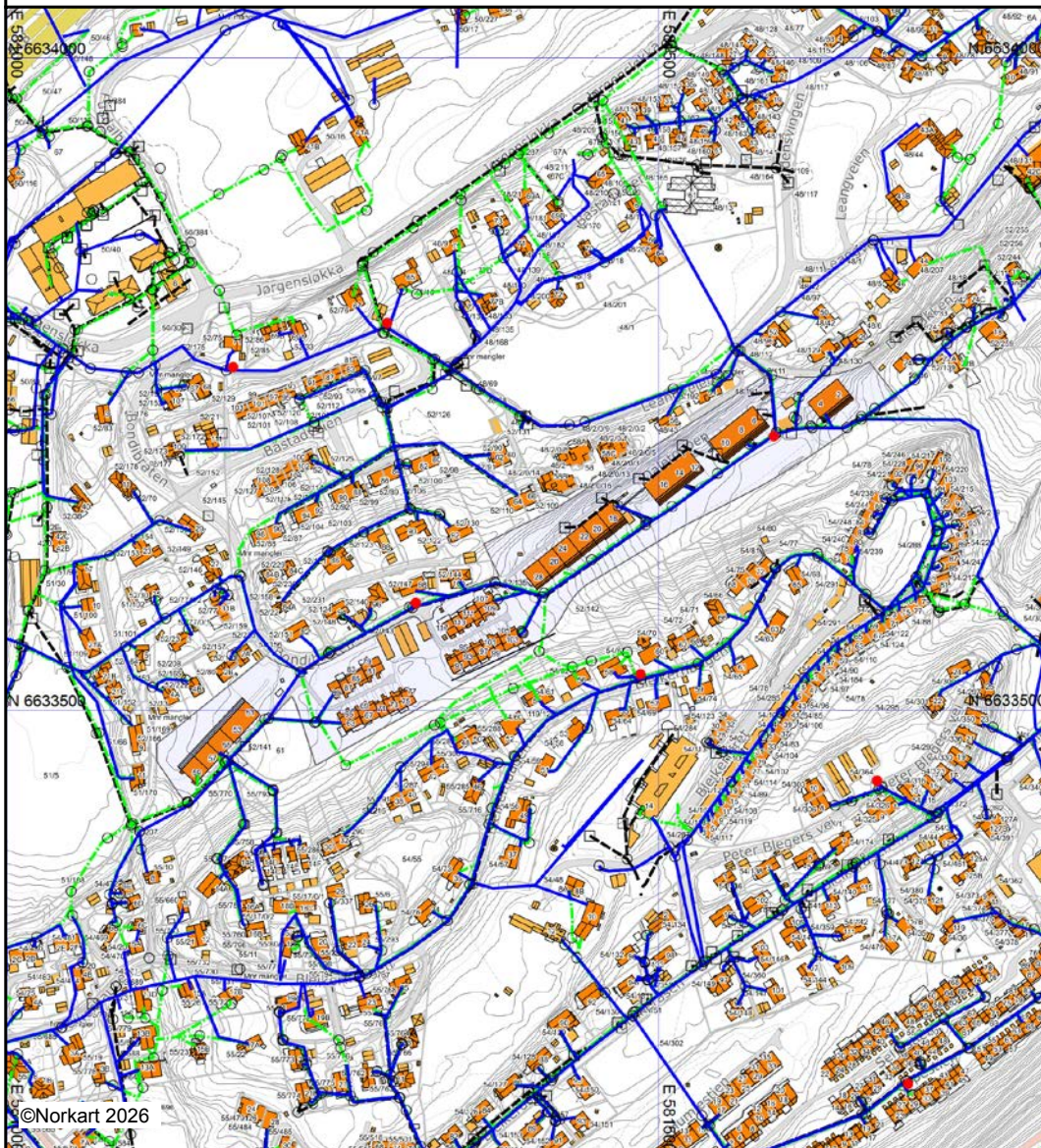
Eiendom: 52/135/0/52
Adresse: Bondibråten 77
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



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



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 52/135/0/52
Adresse: Bondibråten 77
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32

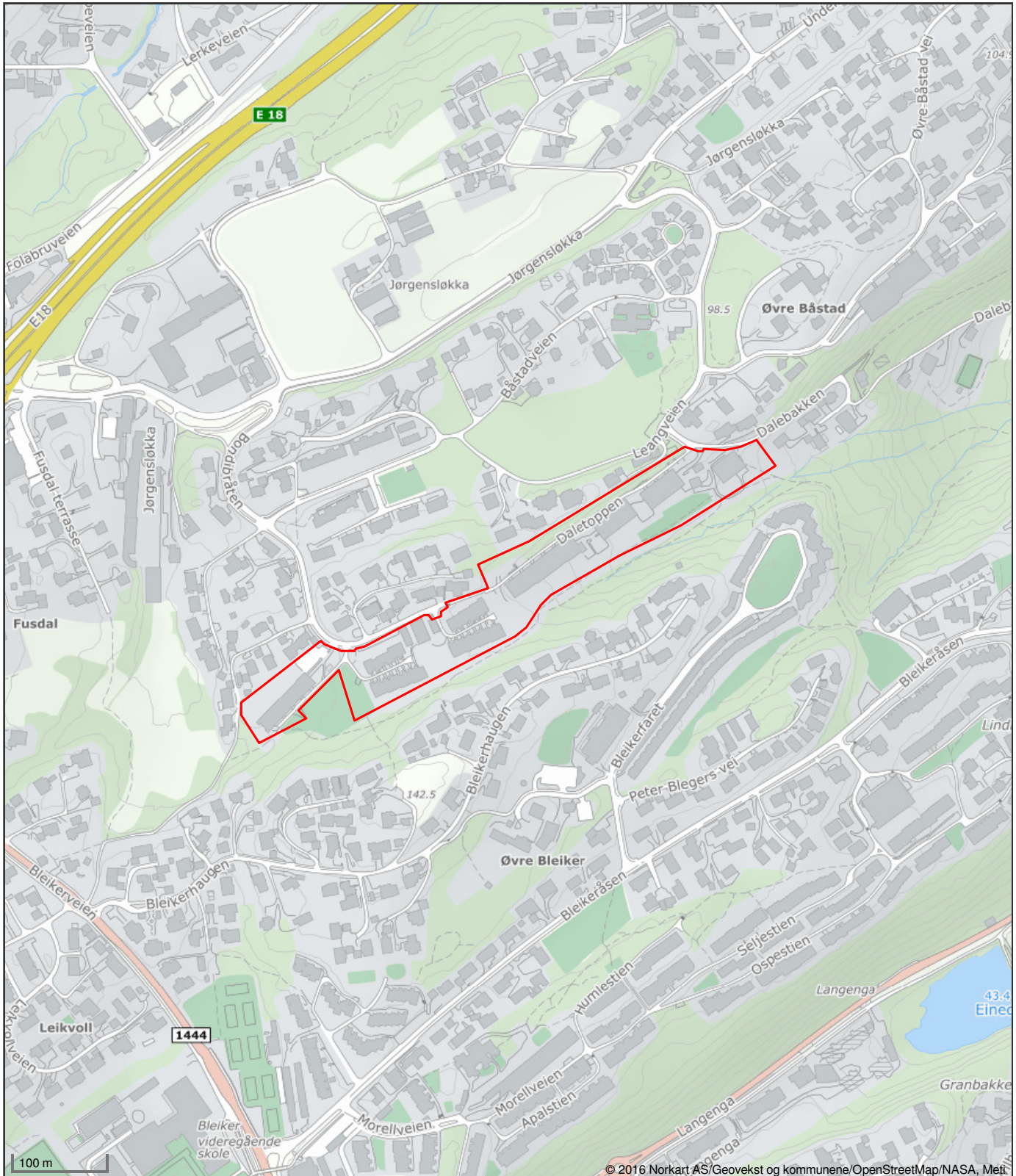
- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje flktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



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



Oversiktskart for eiendom 3203 - 52/135//



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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 52, Bruksnummer 135, Seksjonsnummer 52 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 15.05.2026 kl. 09.54

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 15.05.2026 kl. 09.53

Adresse(r) :

Gateadresse: **Bondibråten 77**

Gatenr: **1278**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1387 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1988/6559-1/100 25.02.1988 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
NILSEN ØYSTEIN
FØDT: 20.02.1947

Påtegning til hjemmel:

2026/312552-1/200 19.03.2026 **FREMTIDSFULLMAKT**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1988/6559-1/100
GJELDER: **NILSEN ØYSTEIN**
FØDT: 20.02.1947
Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSE

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:

1977/14041-1/100 26.08.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 52 BNR: 144
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
byggegrense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 52 BNR: 135

- 1982/15836-1/100 28.07.1982 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 52 BNR: 135
- 1984/17348-1/100 27.06.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 52 BNR: 135
- 1988/6559-2/100 25.02.1988 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1017858
SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
- 1997/987-1/100 13.01.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**
DIV. BEST. VEDR. KLOAKKANLEGG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1997/988-1/100 13.01.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**
DIV. BEST. VEDR. KLOAKKANLEGG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2004/9868-1/100 06.04.2004 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 750 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
- 2007/716426-1/200 10.09.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 400 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
- 2014/1103145-1/200 15.12.2014 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 795 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 795 FNR: 0
SNR: 2
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om spillvannsledning.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

- 1987/14655-128/100 13.05.1987 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/16168
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 171 SEKSJONER

- 2020/79934-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Gårdsnummer 52, Bruksnummer 135, Seksjonsnummer 52 i 3203 ASKER kommune

Tidligere:

KNR: 0220 GNR: 52 BNR: 135 FNR: 0 SNR: 52

2024/81296-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3025 GNR: 52 BNR: 135 FNR: 0 SNR: 52

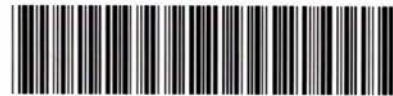
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

③

Doknr: 1103145 Tinglyst: 15.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMStikkledninger for vann og avløp gjennom annen eiers grunnskaaret eiendom as
org.nr: 966 725 095

OVERENSKOMST

org.nr: 986 943 633

Mellom eier av gnr. 55, bnr. 792, snr. 1 og 2, og gnr. 55, bnr. 795, snr. 1 og 2, Bleikerhaugen 14C-F, 1387 Asker - og eier av gnr. 52 bnr. 135 Sameiet Bondibråten, c/o Asker og Bærum Boligbyggelag AL, Postboks 385, 1301 Sandvika er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 55 bnr.792, snr. 1 og 2, og bnr. 795, snr. 1 og 2 gis rett til å legge stikkledning for avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 52 bnr. 135. Ledningene legges etter følgende trase:

Ledningen legges fra gnr. 55, bnr. 792 og 795 over gnr 52, bnr. 142 som er Asker kommunes eiendom og inn til eksisterende hovedledning som er beliggende på gnr. 52, bnr. 135 hvor ledningene tilkobles i ny spillvannskum. Overenskomsten gjelder 1 stk spillvannsledning Ø125mm som legges i felles grøft med kommunal hovedvannledning og kommunal overvannsledning. Egen erklæring gjelder for kommunens ledninger.

Grunneier gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemur, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.

Løsningen skal teknisk godkjennes av kommunalteknisk avdeling. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist mellom partene om forståelse av denne avtalen søkes primært løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører fram, avgjøres tvister ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvor partene oppnevner hver sin representant. Formannen oppnevnes av Asker og Bærum Tingrett Denne overenskomst kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Asker kommune kommunalteknisk avdeling.

Overenskomsten skal tinglyses.

Asker, 04.12.14
Johan Skaaret (v/fullmakt)

Eier av gnr. 55, bnr. 792, snr 1 og 2
og gnr. 55, bnr 795, snr 1 og 2
Org.nr. : 966 725 095
Skaaret Eiendom AS

Asker, 04.12.14
Jan Nord (styreleder)

Magne Hinderaker

Eier av gnr. 52 bnr. 135

Org.nr. : 986 943 633
Sameiet Bondibråten AS

KJELL ØVIND VARNES

Vedlegg : Tegning H1
Fullmakt Johan Skaaret



Rett kopi bekreftes

DAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

13.MAJ 87 014655

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ASKER BOLIGBYGGELAG A/L	POSTBOKS 161 1371 ASKER	78 31 45

1. Eiendom	Gnr. 52	Bnr. 135	Fnr.	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn BONDIBRÅTEN BORETTSLAG A/L.			Fødselsnummer
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk nevn. = 16168	Hus nr	Snr	Formål	Brøk nevn. = 16168	Hus nr	Snr	Formål	Brøk nevn. = 16168	Hus nr	Snr	Formål	Brøk nevn. = 16168	Hus nr
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	98	59	43	B	100	107	85	B	88	24	127	B	80	12
2	B	75	59	44	B	100	105	86	B	88	22	128	B	64	10
3	B	75	59	45	B	100	103	87	B	88	22	129	B	64	10
4	B	75	59	46	B	100	101	88	B	88	20	130	B	64	8
5	B	75	59	47	B	100	99	89	B	88	20	131	B	64	8
6	B	75	59	48	B	100	97	90	B	88	18	132	B	64	6
7	B	75	59	49	B	100	95	91	B	88	18	133	B	64	6
8	B	75	57	50	B	100	93	92	B	80	28	134	B	75	10
9	B	75	57	51	B	100	91	93	B	80	28	135	B	75	10
10	B	75	57	52	B	100	77	94	B	80	26	136	B	75	8
11	B	75	57	53	B	100	75	95	B	80	26	137	B	75	8
12	B	88	57	54	B	100	73	96	B	80	24	138	B	75	6
13	B	88	57	55	B	100	71	97	B	80	24	139	B	75	6
14	B	88	55	56	B	100	69	98	B	80	22	140	B	88	10
15	B	88	55	57	B	100	67	99	B	80	22	141	B	88	10
16	B	82	55	58	B	100	65	100	B	80	20	142	B	88	8
17	B	82	55	59	B	100	63	101	B	80	20	143	B	88	8
18	B	82	55	60	N	72	28	102	B	80	18	144	B	88	6
19	B	82	55	61	B	64	24	103	B	80	18	145	B	88	6
20	B	82	53	62	B	64	22	104	B	64	16	146	B	80	10
21	B	82	53	63	B	64	22	105	B	64	16	147	B	80	10
22	B	80	53	64	B	64	20	106	B	64	14	148	B	80	8
23	B	80	53	65	B	64	20	107	B	64	14	149	B	80	8
24	B	80	53	66	B	64	18	108	B	64	12	150	B	80	6
25	B	80	53	67	B	64	18	109	B	64	12	151	B	80	6
26	B	74	51	68	B	75	28	110	B	75	16	152	B	64	4
27	B	74	51	69	B	75	28	111	B	75	16	153	B	64	4
28	B	74	51	70	B	75	26	112	B	75	14	154	B	64	2
29	B	74	51	71	B	75	26	113	B	75	14	155	B	64	2
30	B	74	51	72	B	75	24	114	B	75	12	156	B	75	4
31	B	74	51	73	B	75	24	115	B	75	12	157	B	75	4
32	B	100	89	74	B	75	22	116	B	88	16	158	B	75	2
33	B	100	87	75	B	75	22	117	B	88	16	159	B	75	2
34	B	100	85	76	B	75	20	118	B	88	14	160	B	88	4
35	B	100	83	77	B	75	20	119	B	88	14	161	B	88	4
36	B	100	81	78	B	75	18	120	B	88	12	162	B	88	2
37	B	100	79	79	B	75	18	121	B	88	12	163	B	88	2
38	B	100	117	80	B	88	28	122	B	80	16	164	B	80	4
39	B	100	115	81	B	88	28	123	B	80	16	165	B	80	4
40	B	100	113	82	B	88	26	124	B	80	14	166	B	80	2
41	B	100	111	83	B	88	26	125	B	80	14	167	B	80	2
42	B	100	109	84	B	88	24	126	B	80	12	168	G	770	Bondib.

Kolonne 2: B=boligseksjon, G=garasjeseksjon, N=næringsseksjon.

Kolonne 3: Sameiebrøk. Kolonne 4: Adresse. Gatenr til Bondibråten-Daletoppen

7. supplerende tekst. Seksjonene fra 1 til og med 59 adresse Bondibråten.

Seksjonene fra 60 til 167 har adresse til Daletoppen.

 sum teller = 16.168

Dato

23. april 1987

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Berit Donjem
Aud Grinden

Sted

Asker

Berit Donjem Styreformann

Aud Grinden medlem

Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ASKER BOLIGBYGGELAG A/L	POSTBOKS 161 1371 ASKER	78 31 45

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	52	135		

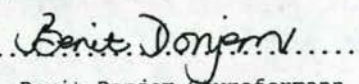

2. Hjemmels- haver	Navn	Fødselsnummer
	BONDIBRÅTEN BORETTSLAG A/L.	

3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
--------------	---

4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>
---	---

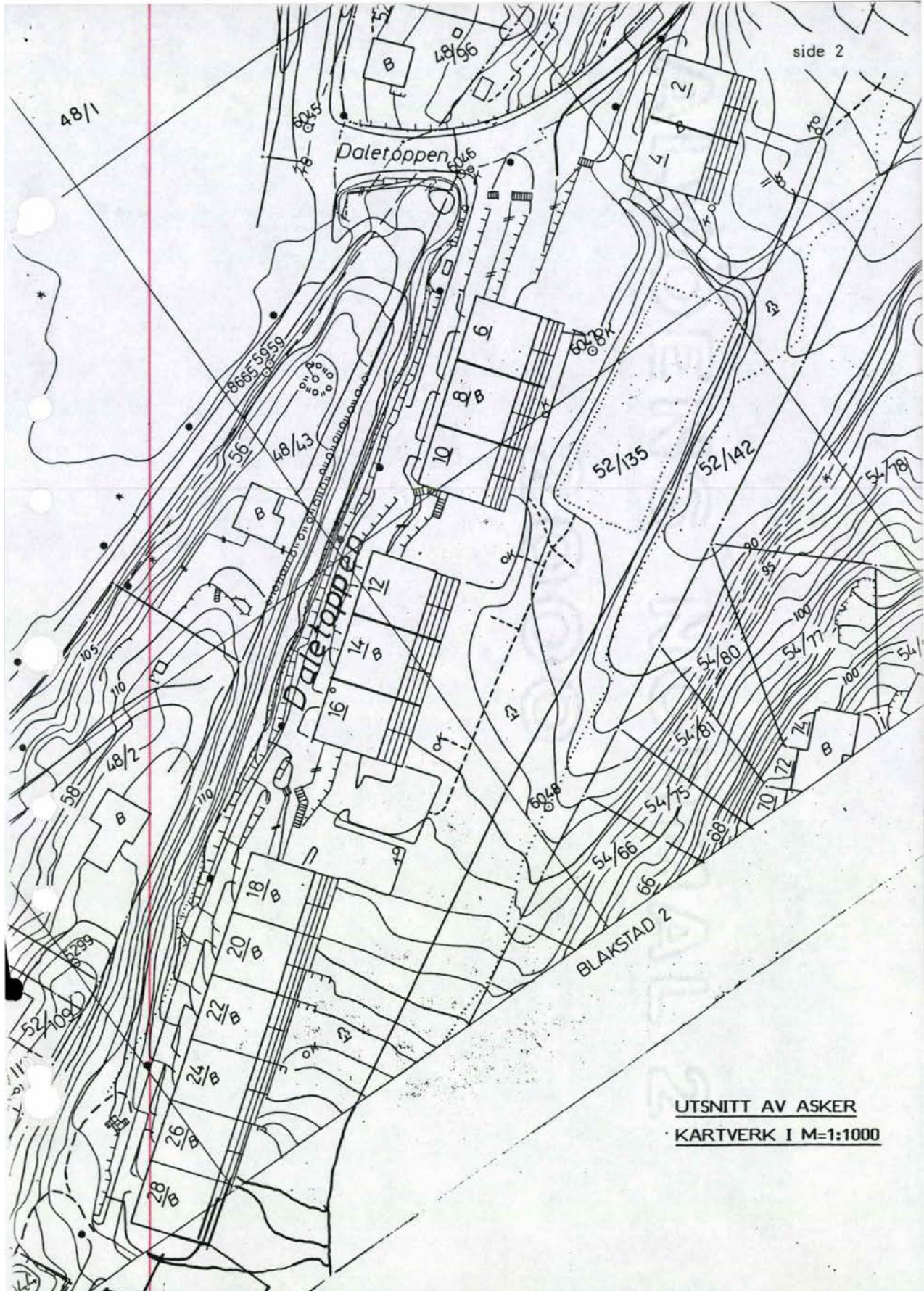
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
-----------------------	--

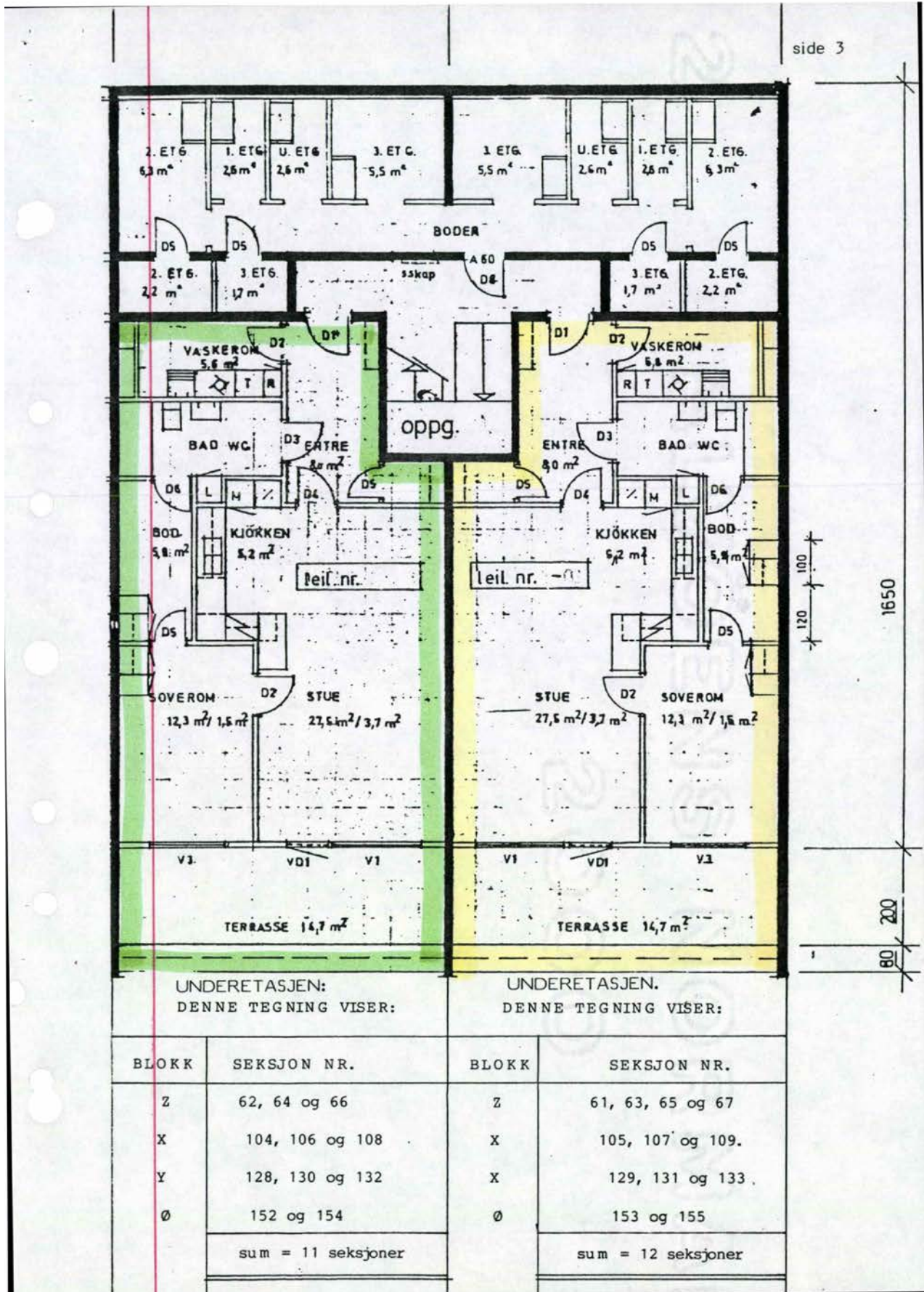
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

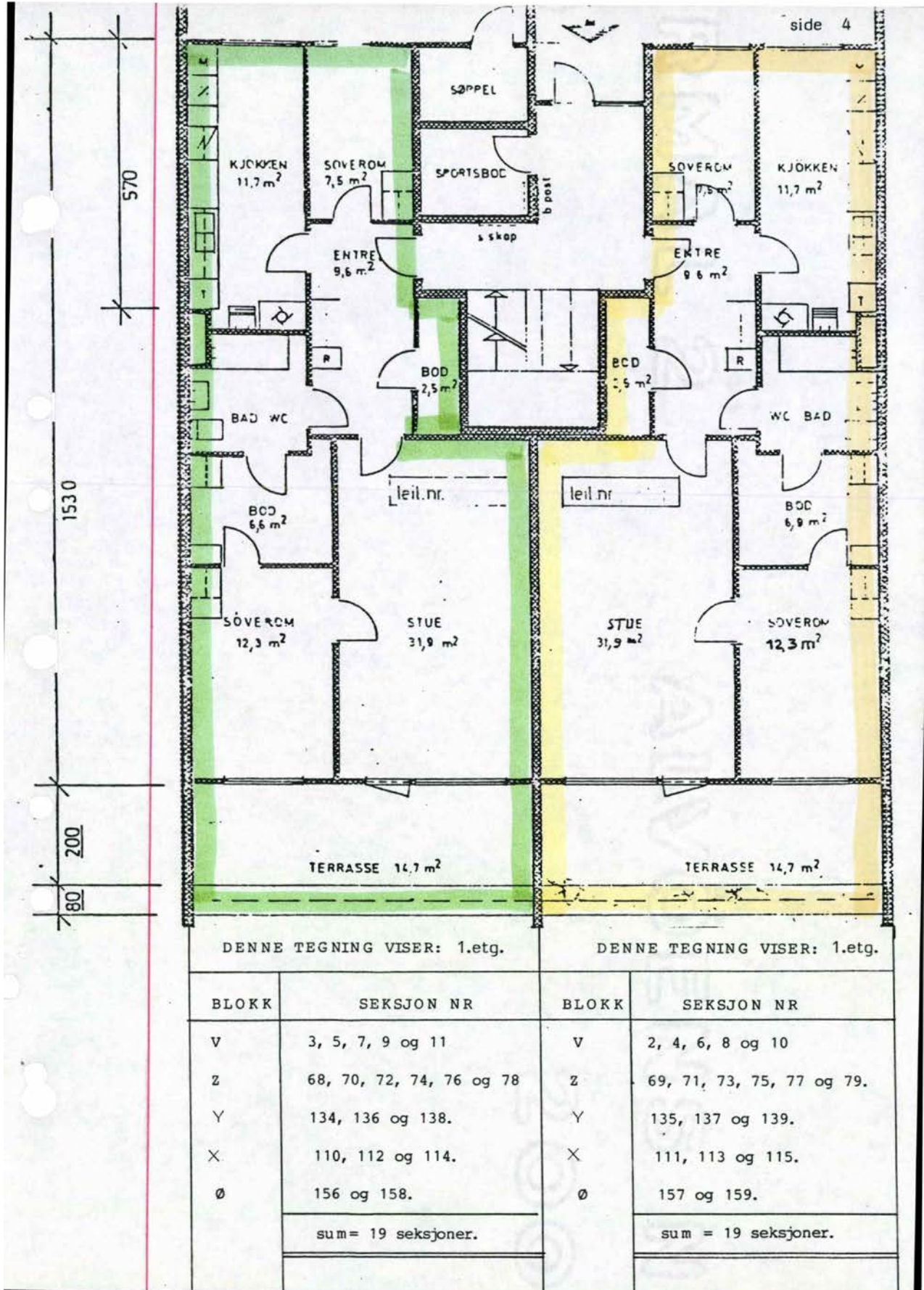
6. Fordelingsliste																
Snr	Formål	brøk nevn. = 16168	Hus nr	Snr	Formål	Brøk nevn. = 16168	Hus nr	Snr	Formål	Brøk nevn. = 16168	Hus nr	Snr	For-	Brøk nevn. = 16168	Hus nr	
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	N	98	59	43	B	100	107	85	B	88	24	127	B	80	12	
2	B	75	59	44	B	100	105	86	B	88	22	128	B	64	10	
3	B	75	59	45	B	100	103	87	B	88	22	129	B	64	10	
	B	75	59	46	B	100	101	88	B	88	20	130	B	64	8	
5	B	75	59	47	B	100	99	89	B	88	20	131	B	64	8	
6	B	75	59	48	B	100	97	90	B	88	18	132	B	64	6	
7	B	75	59	49	B	100	95	91	B	88	18	133	B	64	6	
8	B	75	57	50	B	100	93	92	B	80	28	134	B	75	10	
9	B	75	57	51	B	100	91	93	B	80	28	135	B	75	10	
10	B	75	57	52	B	100	77	94	B	80	26	136	B	75	8	
11	B	75	57	53	B	100	75	95	B	80	26	137	B	75	8	
12	B	88	57	54	B	100	73	96	B	80	24	138	B	75	6	
13	B	88	57	55	B	100	71	97	B	80	24	139	B	75	6	
14	B	88	55	56	B	100	69	98	B	80	22	140	B	88	10	
5	B	88	55	57	B	100	67	99	B	80	22	141	B	88	10	
16	B	82	55	58	B	100	65	100	B	80	20	142	B	88	8	
17	B	82	55	59	B	100	63	101	B	80	20	143	B	88	8	
18	B	82	55	60	N	72	28	102	B	80	18	144	B	88	6	
9	B	82	55	61	B	64	24	103	B	80	18	145	B	88	6	
0	B	82	53	62	B	64	22	104	B	64	16	146	B	80	10	
21	B	82	53	63	B	64	22	105	B	64	16	147	B	80	10	
22	B	80	53	64	B	64	20	106	B	64	14	148	B	80	8	
23	B	80	53	65	B	64	20	107	B	64	14	149	B	80	8	
24	B	80	53	66	B	64	18	108	B	64	12	150	B	80	6	
25	B	80	53	67	B	64	18	109	B	64	12	151	B	80	6	
26	B	74	51	68	B	75	28	110	B	75	16	152	B	64	4	
	B	74	51	69	B	75	28	111	B	75	16	153	B	64	4	
	B	74	51	70	B	75	26	112	B	75	14	154	B	64	2	
29	B	74	51	71	B	75	26	113	B	75	14	155	B	64	2	
30	B	74	51	72	B	75	24	114	B	75	12	156	B	75	4	
31	B	74	51	73	B	75	24	115	B	75	12	157	B	75	4	
32	B	100	89	74	B	75	22	116	B	88	16	158	B	75	2	
33	B	100	87	75	B	75	22	117	B	88	16	159	B	75	2	
34	B	100	85	76	B	75	20	118	B	88	14	160	B	88	4	
35	B	100	83	77	B	75	20	119	B	88	14	161	B	88	4	
	B	100	81	78	B	75	18	120	B	88	12	162	B	88	2	
37	B	100	79	79	B	75	18	121	B	88	12	163	B	88	2	
38	B	100	117	80	B	88	28	122	B	80	16	164	B	80	4	
39	B	100	115	81	B	88	28	123	B	80	16	165	B	80	4	
40	B	100	113	82	B	88	26	124	B	80	14	166	B	80	2	
	B	100	111	83	B	88	26	125	B	80	14	167	B	80	2	
42	B	100	109	84	B	88	24	126	B	80	12	168	G	770	Bondib.	
													169	G	254	Dalet.
													170	G	770	Dalet.
													171	G	770	Dalet.
7. supplerende tekst. Seksjonene fra 1 til og med 59 adresse Bondibråten.													sum teller = 16.168			
													Seksjonene fra 60 til 167 har adresse til Daletoppen.			
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift														
3. april 1987		 														
1		Berit Donjem Styreformann														
Asker		Aud Grinden medlem														

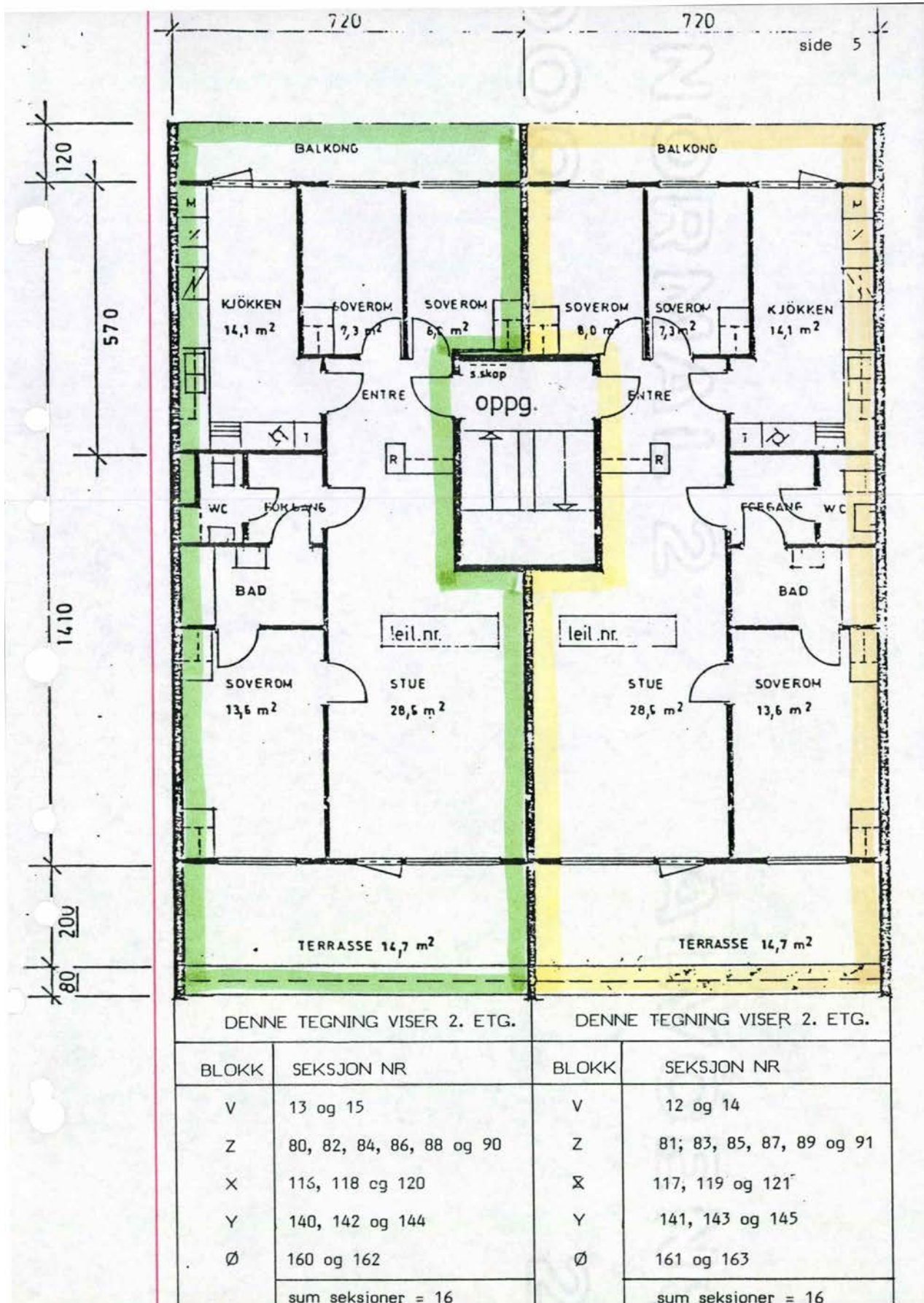
BONDIBRÅTEN B/L UNDER AVVKLING.LISTE OVER VEDLEGG TIL DELINGSBEGJÆRINGEN.

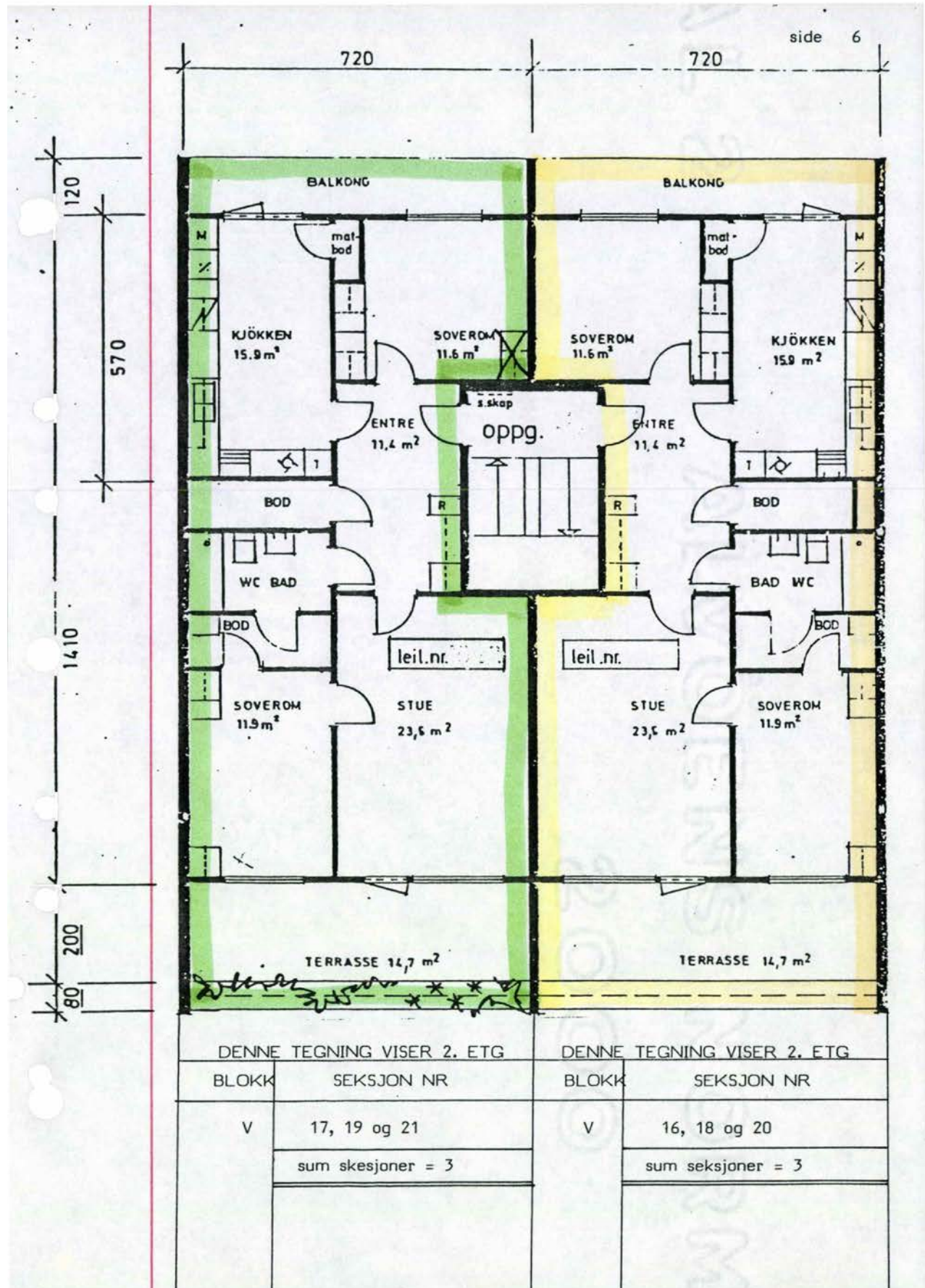
- side 1 situasjonsplan/kart over den del av feltet med adresse Bondibråten
- side 2 "....."..... "....."..... Daletoppen.
- side 3 tegning av underetasjene
- side 4 tegning av 1. etasje
- side 5 tegning av 2. etasje i alle blokkene
- side 6 tegning av 2. etasje bare i V-blokken
- side 7 tegning av 3. etasje i alle blokkene
- side 8 tegning av 3. etasje i V-blokken
- side 9 tegning av rekkehusene, rekke 1 og 2.
- side 10 tegning av rekkehusene, rekke 3 og 4.
- side 11 generelt snitt gjennom blokkene
- side 12 tegning som viser garasjeseksjonene 168, 170 og 171
- side 13 tegning som viser garasjeseksjon 169
- side 14 korttidsbarnehagen i V-blokken
- side 15 barneparken i Z-blokken
- side 16 oversiktsskisse som viser alle seksjonene under ett.

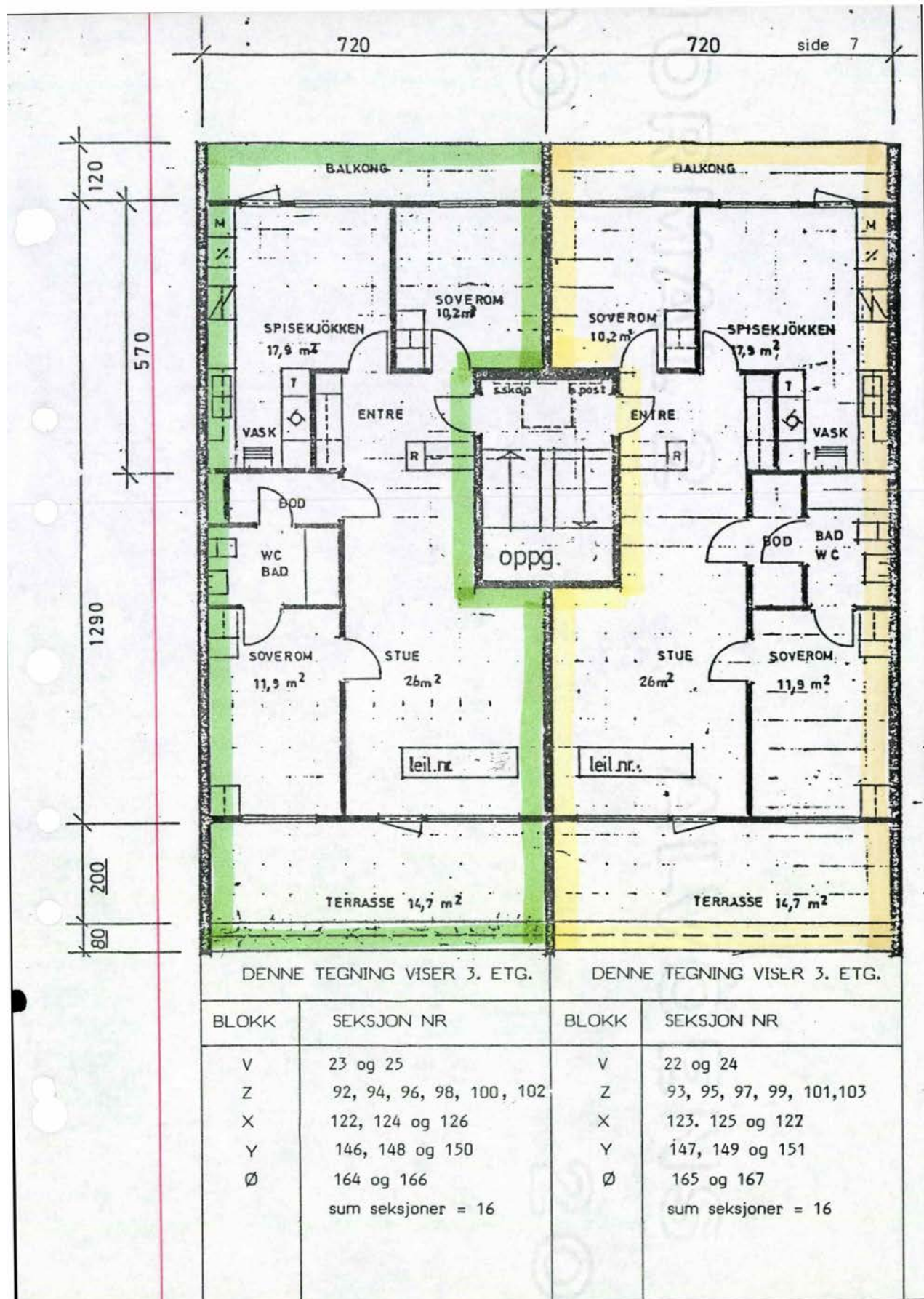


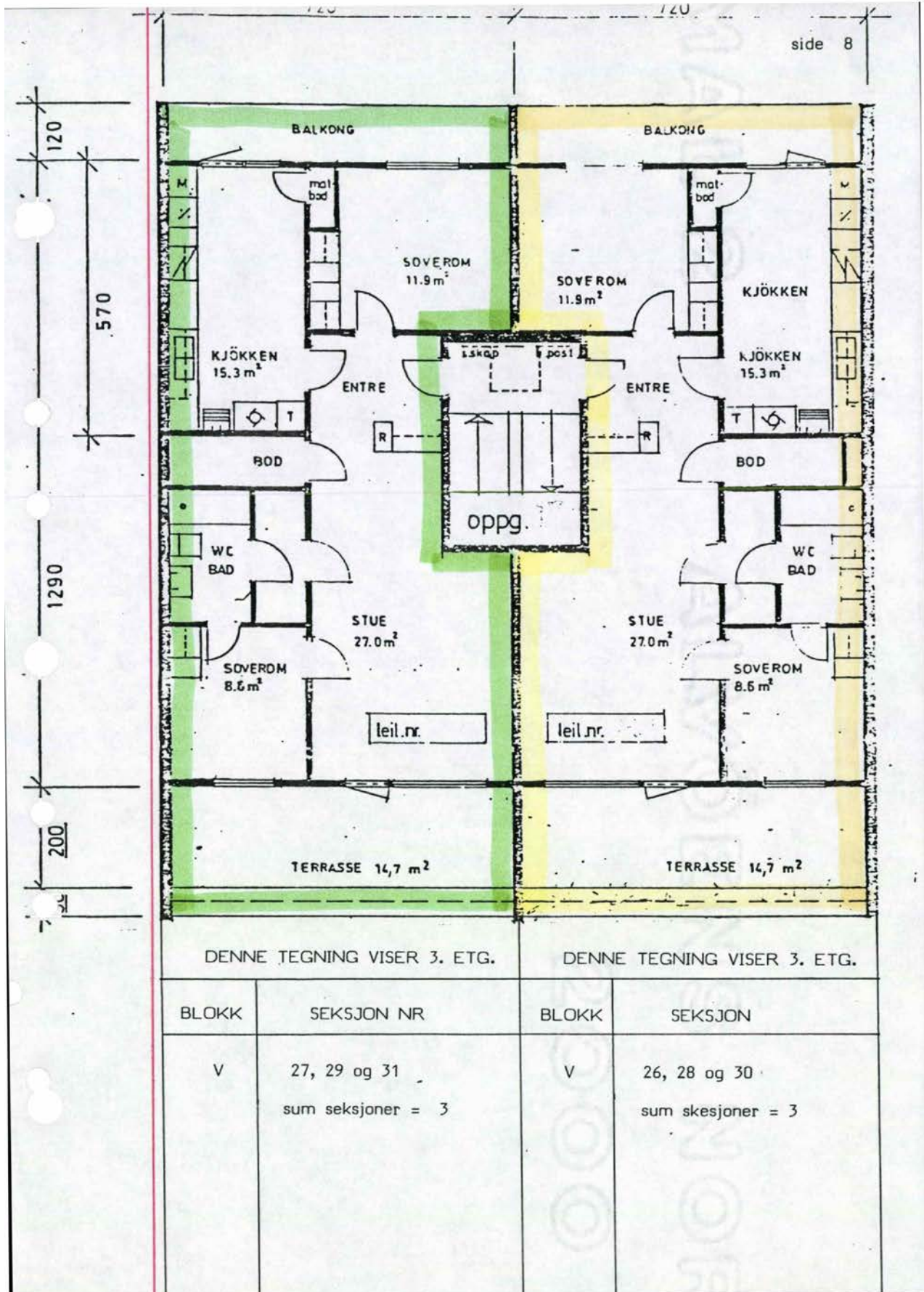


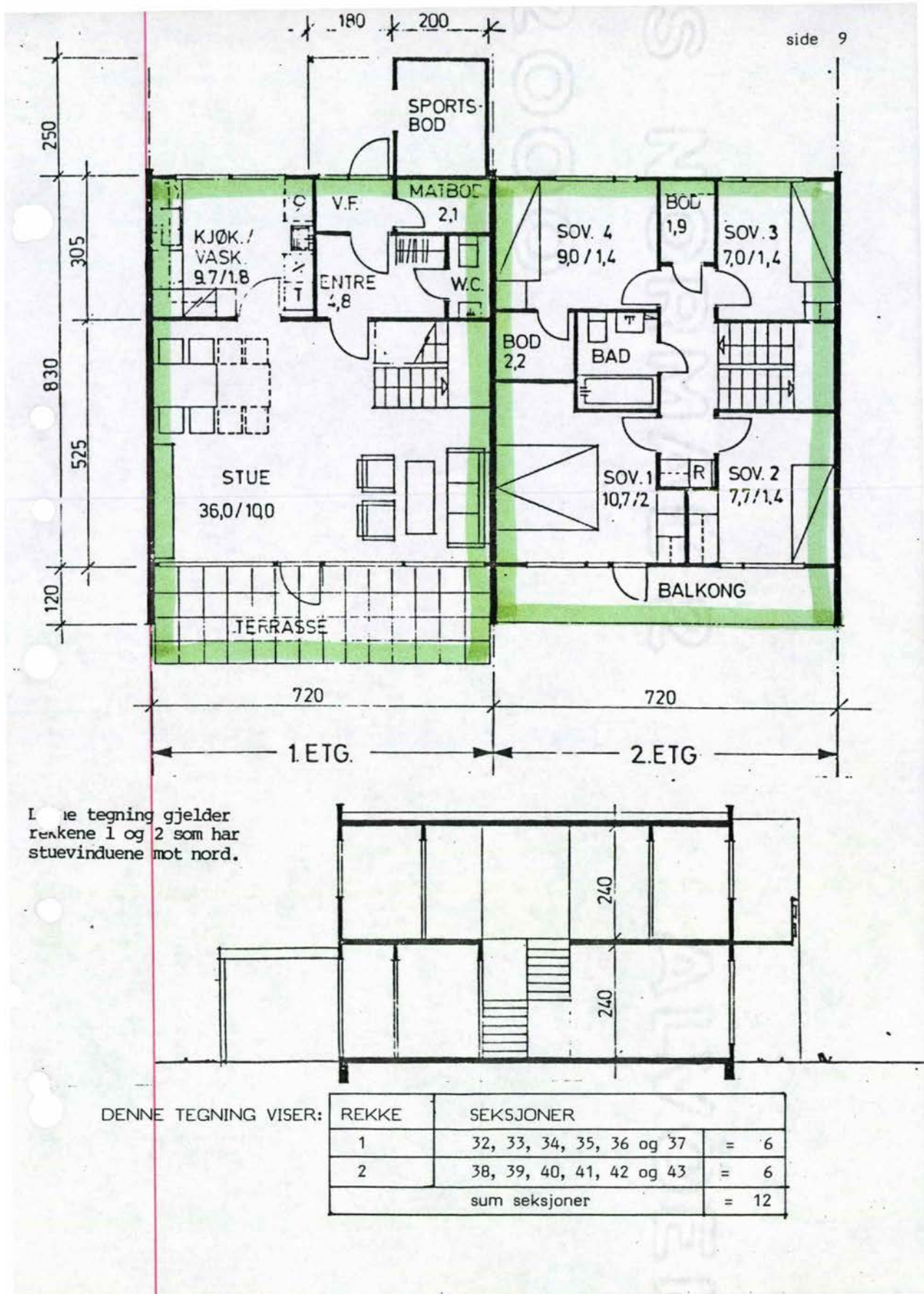


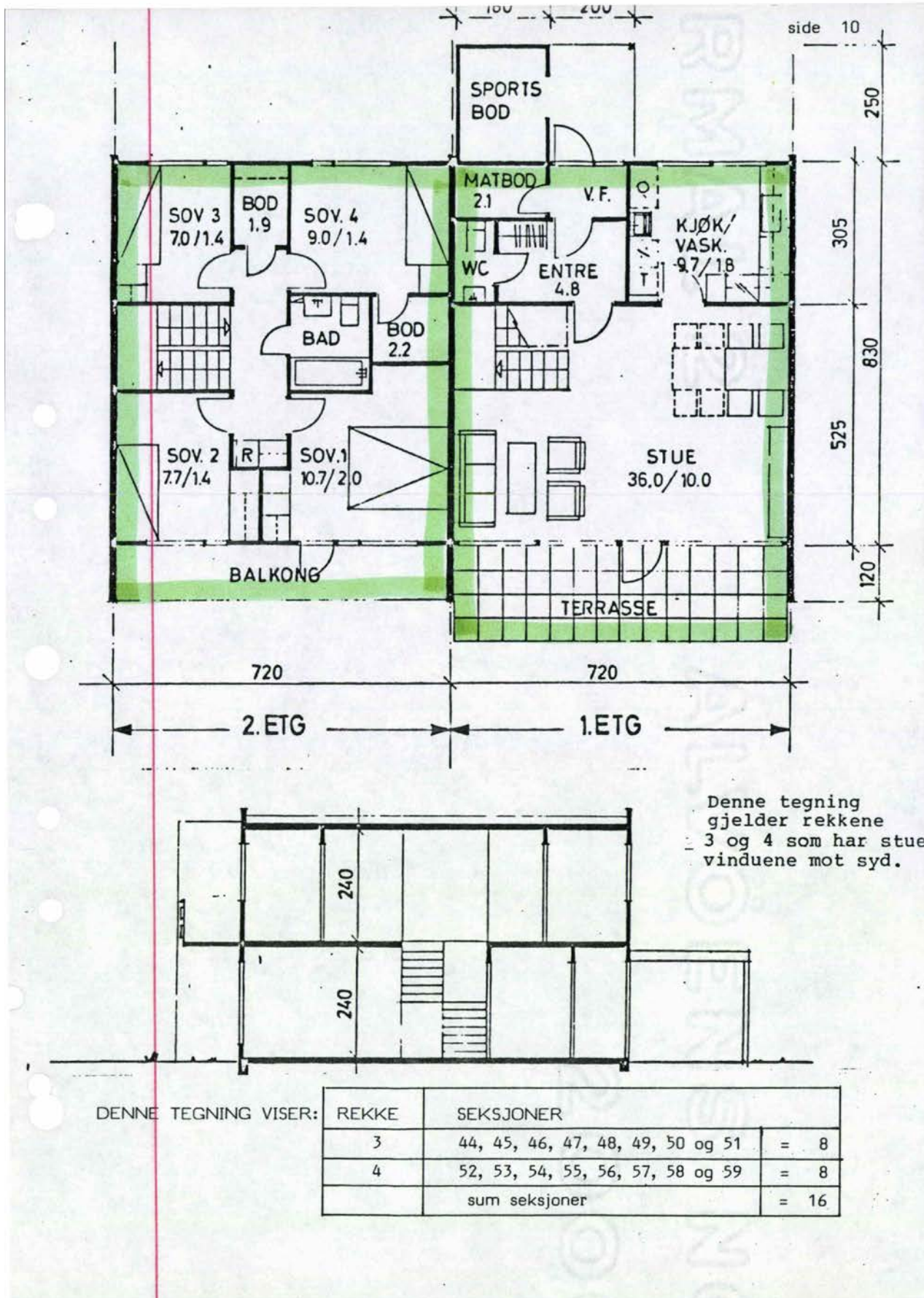






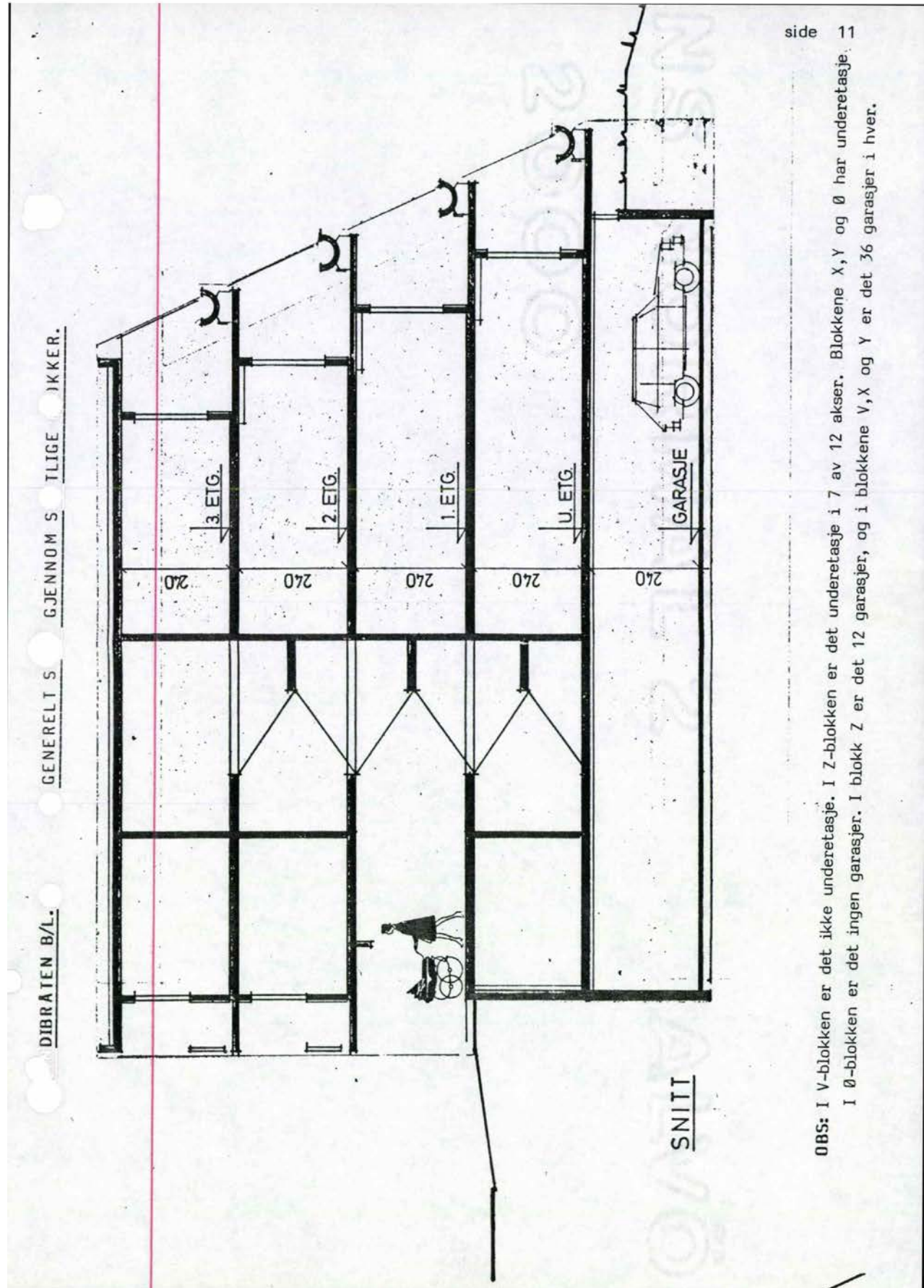






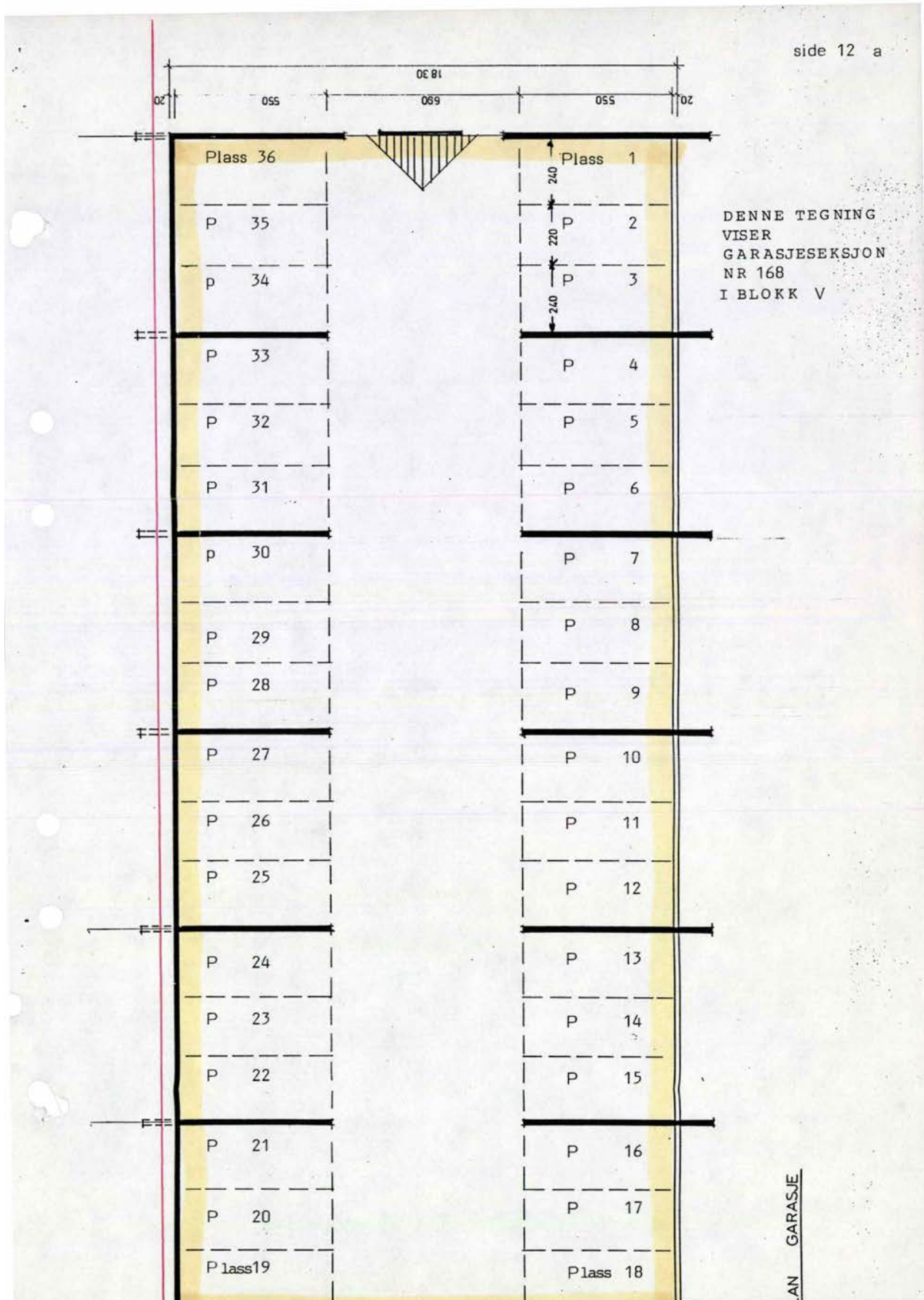
DENNE TEGNING VISER:

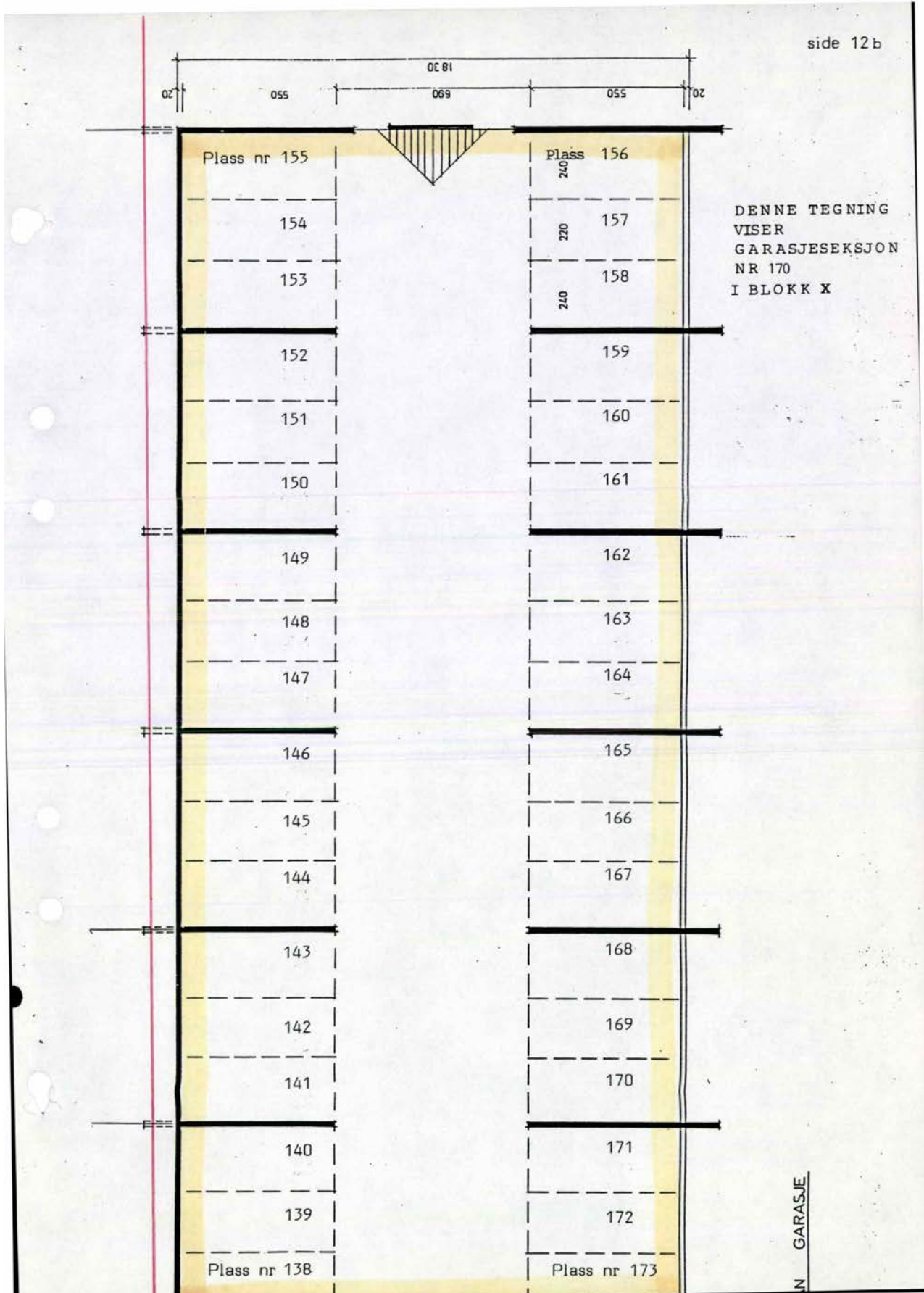
REKKE	SEKSJONER	
3	44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 og 51	= 8
4	52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 og 59	= 8
	sum seksjoner	= 16

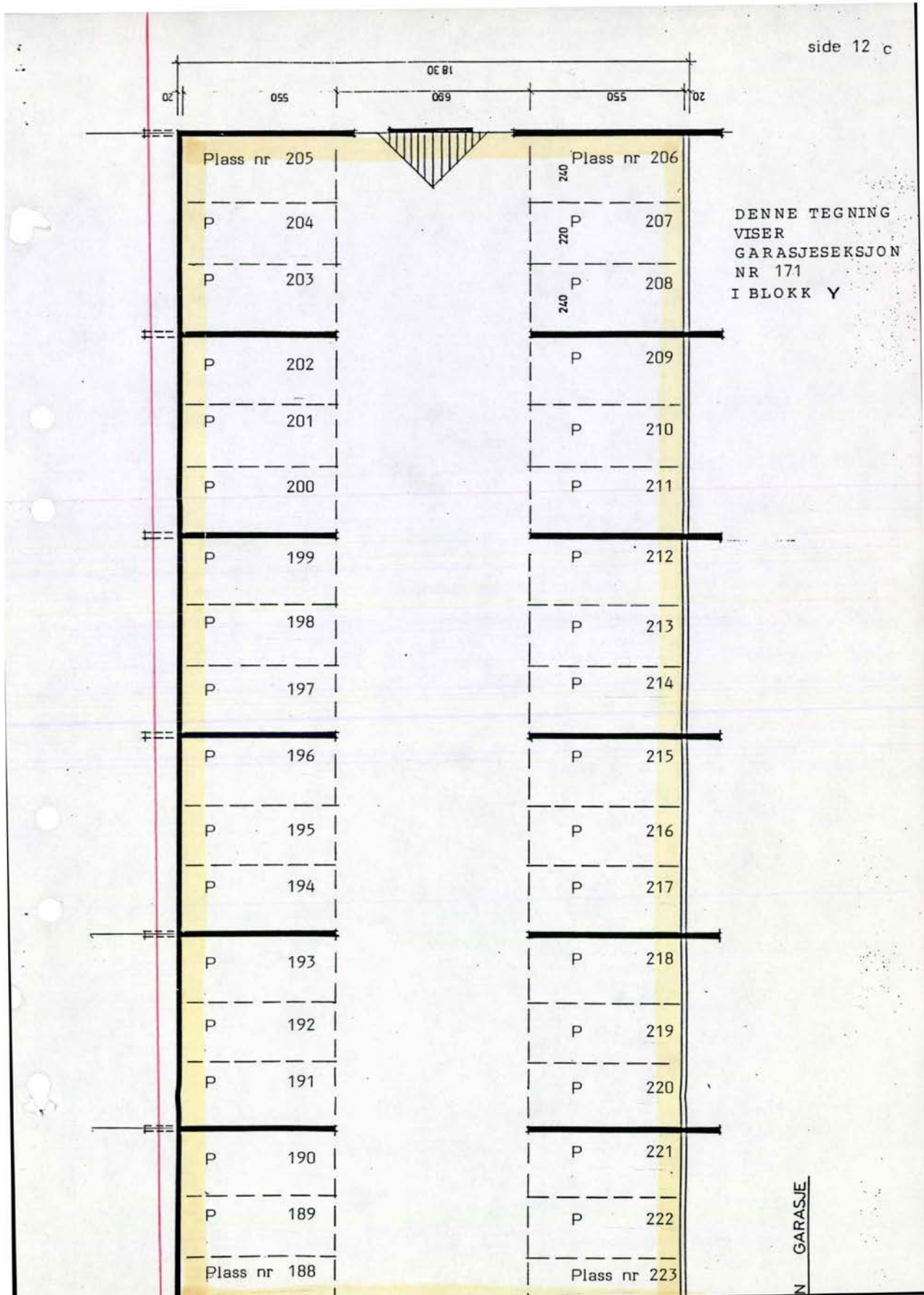


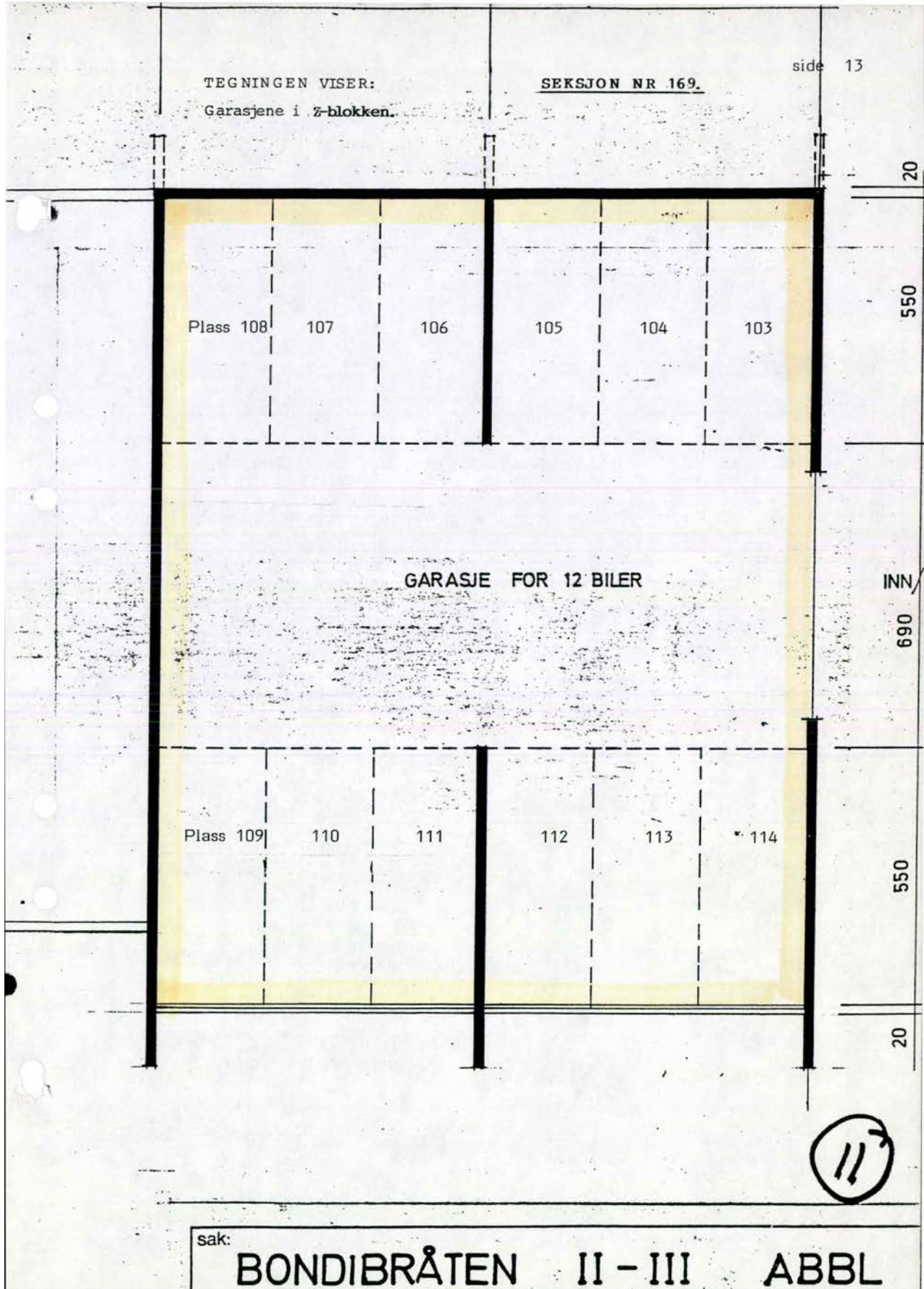
side 11

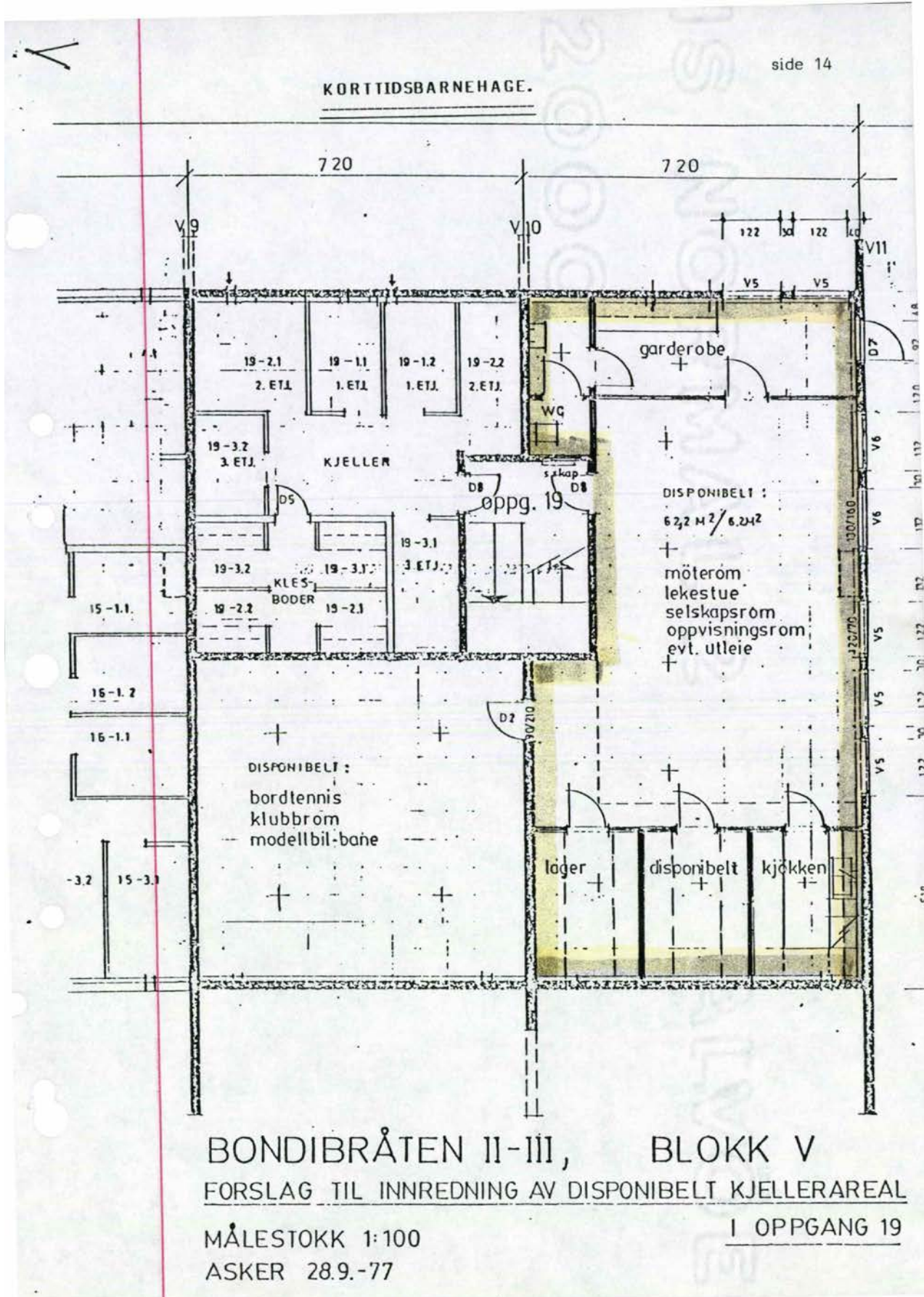
OBS: I V-blokken er det ikke underetasje. I Z-blokken er det underetasje i 7 av 12 akser. Blokkene X, Y og Ø har underetasje.
 I Ø-blokken er det ingen garasjer. I blokk Z er det 12 garasjer, og i blokkene V, X og Y er det 36 garasjer i hver.











BONDIRÅTEN B/L under avvikling. OVERSIKT OVER SEKSJONENE I DET NYE BOLIGSAMMEIET. BOLIGSAMMEIET BONDIRÅTEN.

Alle seksjoner til venstre har adresse til Bondibråten.

22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	59	57	55	53	51	gate nr.			
					← garasjeeksjon 168 →				

Alle seksjoner til høyre har adresse til Daletoppen.

103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92				
"	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81				
"	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69				
"	67	66	65	64	63	62	61								
gate nr.				20				22		24		26		28	
gar.seksj.				169											

R1

32	33	34	35	36	37
89	87	85	83	81	79

R2

38	39	40	41	42	43
117	115	113	111	109	107

R3

44	45	46	47	48	49	50	51
105	103	101	99	97	95	93	91

R4

52	53	54	55	56	57	58	59
77	75	73	71	69	67	65	63

Y

151	150	149	148	147	146
"	145	144	143	142	141
"	139	138	137	136	135
"	133	132	131	130	129
gate nr.		8		10	
		← garasjeeksjon 170 →			

X

127	126	125	124	123	122
"	121	120	119	118	117
"	115	114	113	112	111
"	109	108	107	106	105
gate nr.		12		14	
		← garasjeeksjon 171 →			

De viste tabellskisser angir samtlige seksjoner med tilhørende gatenr. Samtlige skisser er vist fra inngangssiden.

Seksjonene 1 og 60 er næringsseksjoner, alle de øvrige er boligseksjoner.
Seksjon 1 er KORTTIDSBARNEHAGE; og seksjon 60 er BARNEPARK.
Seksjon 1 til 59 har adresse Bondibråten, og seksjon 60 til 167 Daletoppen.
Seksjonene 168-171 er garasjeeksjoner.

167	166	165	164
"	163	162	161
"	159	158	157
"	155	154	153
gate nr.		2	

**AVTALE OM TILKNYTNING TIL BONDIBRÅTEN SAMEIETS
PRIVATE KLOAKKANLEGG**

Avtale inngås mellom eier av g&bnr. *55/760*
og
Bondibråten sameie (G&bnr. 52/135)

Eier av g&bnr. *55/760* gis anledning til å knytte seg til kloakkanlegget tilhørende Bondibråten sameie, mot en engangsavgift på kr 6.000,-.

Avtalen gir eier av g&bnr. *55/760* bruksrett til sameiets kloakkanlegg.

Eier av g&bnr. *55/760* er medansvarlig for vedlikehold og utgifter i forbindelse med sameiets kloakkanlegg, i et forhold som tilsvarer mengden husstander som er knyttet til anlegget.

Eier av g&bnr. *55/760* aksepterer at Asker kommune overtar drifts-og eieransvaret for anlegget i en eventuell fremtidig ordning.

Avtalen tinglyses både på eier av g&bnr. *55/760* og Bondibråten sameiets grunnboksblad. Eier av g&bnr. *55/760* bærer tinglygingsgebyr for begge parter.

Eier av g&bnr. *55/760* bekoster selv anleggelse og vedlikehold av kloakkledning fra eget hus og frem til tilknytningspunktet som er omtrent utenfor Bondibråten nr 55.

Eier av g&bnr. *55/760* forplikter seg til å etterlate sameiets arealer i samme stand som de var før tilknytningsarbeidet begynte.

Asker, den *27/9-96*

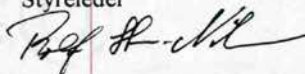


Doknr: 988 Tinglyst: 13.01.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Bondibråten sameie

27/9-96 Arve R. Hansen

Arve R. Hansen
Styreleder



For eier av g&bnr. *55/760*

Eli S. Gaastjenn
Lars Kristian

TINGLYST ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
13 JAN 1997
DAGBOKNR.: 987

AVTALE OM TILKNYTNING TIL BONDIBRÅTEN SAMEIETS PRIVATE KLOAKKANLEGG

Avtale inngås mellom eier av g&bnr. 55/759
og
Bondibråten sameie (G&bnr.52/135)

Eier av g&bnr. 55/759 gis anledning til å knytte seg til kloakkanlegget tilhørende Bondibråten sameie, mot en engangsvgift på kr 6.000,-.

Avtalen gir eier av g&bnr. 55/759 bruksrett til sameiets kloakkanlegg.

Eier av g&bnr. 55/759 er medansvarlig for vedlikehold og utgifter i forbindelse med sameiets kloakkanlegg, i et forhold som tilsvarer mengden husstander som er knyttet til anlegget.

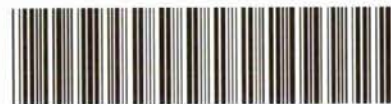
Eier av g&bnr. 55/759 aksepterer at Asker kommune overtar drifts-og eieransvaret for anlegget i en eventuell fremtidig ordning.

Avtalen tinglyses både på eier av g&bnr. 55/759 og Bondibråten sameiets grunnboksblad. Eier av g&bnr. 55/759 bærer tinglysingsgebyr for begge parter.

Eier av g&bnr. 55/759 bekoster selv anleggelse og vedlikehold av kloakkledning fra eget hus og frem til tilknytningspunktet som er omtrent utenfor Bondibråten nr 55.

Eier av g&bnr. 55/759 forplikter seg til å etterlate sameiets arealer i samme stand som de var før tilknytningsarbeidet begynte.

Asker, den 27/9-96



Doknr: 987 Tinglyst: 13.01.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Bondibråten sameie

27/9-96 Arve R. Hansen
Arve R. Hansen
Styreleder
Per St. Olsen

For eier av g&bnr. 55/759

Lohn Gjøer
Wouter Craue

DAGBOKFØRT

27 JUN 84 17348

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E R K L Å R I N G .

Tillatelse til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom i henhold til tegning mrk. Asker ingeniørvesen nr.

1. Asker kommune får en vederlagsfri tillatelse til å anlegge og ha liggende vann-, overvann- og kloakkledning dimensjonert slik kommunen til enhver tid finner det nødvendig.
2. Kommunen får fri atkomst til traceen både for personer og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av ledningene.
3. Grunneieren vil ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på slik måte at ledningsnettets utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen besørger etter avtale tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp.
5. Etter kryssing av privat overvannsledning sørger kommunen etter avtale for tilknytning til kommunens overvannsledning.
6. Etter kryssing av dreneringsledninger sørger kommunen for at disse igjen blir forsvarlig forbunnet.
7. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
8. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under arbeidet med anlegget samt under senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
9. Kommunen gis tillatelse til å skifte ut gammel vannledning med ny vannledning på de strekninger hvor den nye ledning følger den gamle traseén.
10. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Asker..... 17 8 19 83

Vedtatt: BONDIBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Hilde S. Klaustad

eier av qnr. 52

bnr. 135

Sjefredskriveren

DAGBOKFØRT

28 JUL 82 15836

HERREDSSKRIVEREN I
 ASKER OG BÆRJUM

ERKLÆRING.

Tillatelse til å anlegge og ha liggende offentlige ledninger over privat eiendom i henhold til tegning mrk. Asker ingeniørvesen nr.

1. Asker kommune får en vederlagsfri tillatelse til å anlegge og ha liggende vann-, overvann- og kloakkledning dimensjonert slik kommunen til enhver tid finner det nødvendig.
2. Kommunen får fri atkomst til traseen både for personer og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og ombygging av ledningene.
3. Grunneieren vil ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på slik måte at ledningsnettets utsettes for fare eller skade.
4. Kommunen besørger etter avtale tilknytning til hovedkloakkledningen hvor denne krysser private kloakkavløp.
5. Etter kryssing av privat overvannsledning sørger kommunen etter avtale for tilknytning til kommunens overvannsledning.
6. Etter kryssing av drensledninger sørger kommunen for at disse igjen blir forsvarlig forbunnet.
7. Kommunen foretar skogrydding med lunning. Grunneieren beholder virket.
8. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under arbeidet med anlegget samt under senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.
9. Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

..... Asker 12/5 1982

Vedtatt:

Hilde Kjøvstad

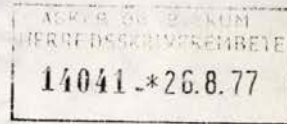
Hilde Kjøvstad (formann)

.....
 eier av gnr. 52

bnr. 135 og

Bondibråten Borettslag

G. Sjøvold (styremedlem)



Asker, 25. august 1977.

Vi bekrefter med dette at vi intet har å innvende mot at herr Børge Madsen, eier av tomt nr. 5 A, gnr. 52, bnr. 144 på Bondibråten, plasserer sitt hus med dets sydligste hjørne 310 cm. fra grensen mot Bondibråten Borettslag A/L's eiendom gnr. 52, bnr. 135.

Bondibråten Borettslag A/L holdes skadesløs ved enhver form for graving, oppfylling eller arrondering av grunn mellom huset og grensen mot borettslagets eiendom, som nå eller senere foretas av Børge Madsen. Omkostningene ved den omlegging av kabelgrøft som nå er foretatt og i ferd med å avsluttes er Børge Madsen uvedkommende.

BONDIBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Inger Raaschou
Inger Raaschou
formann

Ragnar Scheen
Ragnar Scheen
styremedl.



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærum 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 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

- 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 byggt teknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

- 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 byggt teknisk forskrift.

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

- 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 byggt teknisk 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:

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

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

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

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er 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 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

Opplysning: Etablering av bøyer er 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 områdetets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet 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 terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor bygverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsernes 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 enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- 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 trafiksikker 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 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- 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/kobbehus 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/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- 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 skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på 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:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- 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 allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteeinger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser 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 garasje plasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt 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-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- 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 utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², 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 sikringszone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

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

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

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:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann 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 byggeteknisk 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 Bjonndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- 1. Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- 2. Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 3. Øvre Hallenskog - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Bondibråten 77
1387 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

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

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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