



aktiv.

Jonasmyra 5B, 1390 VOLLEN

**Nyoppført I Meget tiltalende I 6
SOV I Høy kvalitet I Flotte detaljer I
Bergvarme I Vannbåren gulvvarme
I Fjordutsikt!**



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 15 900 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 15 983 850,-
Selger: Tømrer Thomas AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 232/256 kvm
Tomtstr.: 932 kvm
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 44
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1110250103

Velkommen til ditt nye hjem!

Eksklusiv, tiltalende, moderne bolig med kvalitetsprodukter og jordvunnen vannbåren varme. Store rom, god takhøyde og flotte kostbare detaljer.

Området ligger flott til med fantastiske turmuligheter i umiddelbar nærhet, gangavstand til sjøen med flere badeplasser. Området har en rik kulturhistorie med sørlandssjarm. Vollen byr på nisjebutikker, kafeer, restauranter og offentlig kommunikasjon med buss og båt.

- Nyoppført/Ubebodd til nå
- Energieffekt, bygget etter TEK17
- Høy standard med flotte detaljer
- Sigdal kjøkken og Miele hvitevarer
- Tapwell garnityr
- Boen parkett
- Flott utsikt og gode solforhold
- Bergvarme med vannbåren varme
- Kort vei til Vollen sentrum og sjøen
- Integrert garasje
- Ekstra takhøyde i stue og kjøkken
- Asfaltert gårdsplass
- 6 Soverom

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Nabolagsprofil	75
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 256 kvm

TBA: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 kvm Teknisk rom, bad, 2 soverom, stue

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entrè/hall, bad, wc, 3 soverom

BRA-e: 24 kvm Integrert garasje

2. etasje

BRA-i: 79 kvm Stue, kjøkken, soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

2. etasje

26 kvm 2.etg. Balkong 11 m2 + Veranda 15 m2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

932 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med gressplen hvor det ble lagt ferdigplen høsten 2024. Asfalt adkomst. Støttemurer er etablert og hekk er beplantet. Lyst og åpent, grensende mot en liten dam. Flotte solforhold og nydelig fjordutsikt og utsikt over den idylliske dammen nedenfor hagen.

Beliggenhet

Jonasmyra ligger attraktivt til i Vollen - et av de mest ettertraktede boligområdene i Asker. Eiendommen er godt skjermet for trafikk og støy, men ligger likevel sentralt plassert med kort vei til skole, barnehage, nærbutikk, ferge og kollektivtilbud. Sjøen og kystnaturen ligger i gangavstand og korrespondansen med hurtigbåten til Oslo gjør Vollen til et attraktivt alternativ for mange familier som ser etter bolig. Ildsjeler i området brøyter ofte isbanen på dammen foran hagen, dette er ikke organisert eller garantert.

Fra eiendommen er det kort vei til Vollen Marina og flere badestrender, bl.a. Selvikstranda og Tørkopp, i Sjøvollbukta som begge ligger i gangavstand fra eiendommen. Sjøstrand ligger en kort biltur unna og har to flotte sandstrender, stor gresslette, molo, sandvolleyballbane og stupebrett. Det er nærhet til Kyststien, med mange fine turmuligheter innover og utover fjorden. Foruten vakker natur og nærhet til sjøen, finnes det et utall stier ivaretatt av entusiastiske Vollen vel i et historisk og unikt lokalmiljø. GUI sportsklubb (tidligere VUL) har mange gode tilbud til barna, med blant annet innendørshall, kunstgressbaner og fotballbaner. Asker golfbane ligger en kort kjøretur unna.

Det er ca. 15 minutters til Vollen sentrum. Vollen Handelssted består av nisjebutikker innen mote og interiør. Her finnes frisørsalonger, apotek, gallerier, museum, legekontor/helsestasjon, tannlege samt en stor dagligvareforretning. Flere populære serveringssteder, slik som Bukta Matbar, Kafe Oscar, Kafe Villa og Eléa med bl.a. hjemmelagde greske delikatesser.

En kort kjøretur til Asker sentrum som har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Ellers har Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak. I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/

konserter, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres kulturelle aktiviteter for både små og store. Om sommeren er det er frodig liv i gater og parkområder. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre.

Både Vestmarka og Kjekstadmarka kan by på flotte turmuligheter sommer som vinter og spennende naturopplevelser og begge ligger en kort kjøretur unna. Nærhet til Sems vann, et av Askers mest populære turområder samt Skaugumsåsen og Vardåsen som kan by på flott utsikt over fjorden og Oslo. Kort vei til Holmenskjæret og Hvalstrand med gode bademuligheter Oslofjorden. Det er gode skimuligheter få minutters unna på jordene ovenfor Vollen.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i grensen mellom Arnestad og Blakstad barneskole men sokner til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole. Fra eiendommen er det ca. 2,2 km til Vollen ungdomsskole og Arnestad Barneskole og 1,8 km Blakstad barneskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Nilsemarka barnehage, Vollen Montessori barnehage og Østenstad menighetsbarnehage.

Skolekrets

Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er enkelt tilgjengelig fra Slemmestadveien med linje 250, 250E, 250N, 260 og 260E. Det er ekspressbuss i rushtiden og hyppige avganger utenom. Det er pendlerparkering i Vollen hvor det mulig å benytte fergen til Aker Brygge som tar ca. 25 minutter.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Vertikaldelt bolig oppført med grunnmur av betongfylte isoporelementer. (Vartdal grunnmur) Det er boret ned pæler og laget bærebuer av betong under støpte dekke. Reisverk i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak

tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vegger: Malte slette flater, fliser på bad

Himling: Malte slette flater

Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad + entre + wc og teknisk rom/bod.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ikke utfylt egenerklæringsskjema.

Innhold

BRA-i:

Kjeller: Teknisk rom, bad, boder. Alle bodene er innredet med gulv, vegg og takflater som fult brukbare rom.

I u.etg. er det et soverom, stue og bad i egen del i boligen med egen inngang fra utsiden samt lyddør fra hovedenhet og eget ventilasjonsanlegg. Dette egner seg godt som ungdomsavdeling, hjemmekontor eller gjesterom.

1.etg: Entrè/hall, bad, wc, 3 soverom

2.etg: Stue, kjøkken, soverom og bad

BRA-e:

Integrert garasje til boligen.

Standard

Innevegger:

Alle vegger i alle rom er bygget OSB plater bak gips. Dette gir et ekstra lag med støydemping og det gjør det enkelt å henge opp bilder eller andre ting som skal skrues i veggene. I baderommene er det brukt våtromsfiner bak våtromsplater, påsmurt membran og flislagt. Begge disse oppbyggingene er ansett som høykvalitet i boligbygging.

Belysning:

Lysdesign av Eksponova gjennomført med eksklusive lamper fra SG.

Elektro:

Stikkontakter og brytere fra Elko pluss i sort utførelse. Lysstyringssystem montert.

Fliser:

Gang og gjestettoalett:

7790227 Provenza Ego Grigio 60x60 - Gulv
7907908 Wow Potters Forest 5x25 - Vegg WC

Hovedbad, gjestebad og bad kjeller.

7788953 Italgraniti Nordic Stone Islanda 60x60 - Gulv
7787439 Italgraniti Nordic Stone Islanda 60x120 - Vegger
7767044 Tonalite Crayon Beige Blank 7,5x30 - Nisje i bad 1 etg og 2 etg.

Kjøkken:

Sigdalkjøkken med kjøkkenøy i direkte tilknytning til stuen. Slette fronter og benkeplate i steinmateriale med underlimt vask og nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer inkluderer to stekeovner, kjøleskap, frysenskap, vinskap og oppvaskmaskin. Ventilator er integrert i platetoppen.

Bad - kjeller:

Flislagte vegger og malte, slette himlingsplater. Benkeinnredning med vask og ettgrepsarmatur. Dusjhjørne med fast glassvegg, vegghengt WC og avtrekk via ventilasjonsanlegg. Et flott og delikat bad med gjennomførte detaljer.

Bad - 1. etasje:

Flislagte vegger og malte himlingsplater. Innredning med to vasker og ettgrepsarmatur, samt speil med lys. Dusjhjørne med svingbar glassdør, vegghengt WC og frittstående badekar. Et flott og delikat bad med gjennomførte detaljer. Fliser fra Italgraniti, garnityr fra Tapwell og innredning fra Vikingbad.

Bad - 2. etasje:

Flislagte vegger og malte himlingsplater. Innredning med to vasker og veggmonterte ettgrepsarmaturer, samt speil med lys. Dusjhjørne med fast glassvegg, vegghengt WC og avtrekk via ventilasjonsanlegg. Et flott og delikat bad med gjennomførte detaljer. Fliser fra Italgraniti, garnityr fra Tapwell og innredning fra Vikingbad.

Uteplasser:

Utkraget balkong/veranda i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre, mot nordøst – både i 1. og 2. etasje. I tillegg balkong med utgang fra stue/kjøkken på sør-/nordvestsiden. Utvendig rekkverk fra Møre Royal.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur oppført med Vartdal grunnmursystem. Lett betongdekke mellom første etasje og underetasje. Stedvis synlig knotteplast.

Yttervegger:

Bindingsverk i tre med stående kledning. Kledningen er hvitmalt og må påregnes på nytt i løpet av noen år.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeåret. Tett ytterdør.

Tak:

Takkonstruksjon med tradisjonell lufting, rupanel papp sløyfer og lekter i trykkimpregnert materiale og takstein. Takstein Skarpnes flat.

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme med skjulte varmerør i konstruksjonen. Det er kun garasjen som ikke har gulvvarme. Gulvvarmen hentes via varmepumpe fra grunnen, borret ca. 180 meter.

Ventilasjon:

To balanserte ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på teknisk rom/bod og på bad i kjeller.

VVS:

Vannrør i plast (rør-i-rør). Avløpsrør og sluk i plast. Varmtvann fra varmepumpe/sentral med varmekilde fra bergvarme (Vaillant).

Boligen er nylig ferdigstilt og det er ikke anmerket TG 2 eller TG 3 i tilstandsrapporten til takstmann.

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

Miele hvitevarer integrert i kjøkkenet. Stekeovn, kjøll og frys, venskap, oppvaskmaskin.

Moderniseringer og påkostninger

Nyoppført bolig

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt trekkerør til bredbånd/friber. Innblåsing av fiber og opprettelse av abonnement må bestilles av kjøper etter kjøp.

Parkering

Parkering i integrert garasje på 24 kvm. Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Solforhold

Morgen og formiddagssol på sjøsiden. Ettermiddag og kveldssol mot vest/nordvest.

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. A

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 strømlleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i alle gulv med unntak av garasje.

Lukket ildsted i 2.etg type Aduro med tre glassfelt.

Informasjon om strømforbruk

Nyoppført bolig uten relevant strømforbruk.

Energimerke

B

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 15 900 000

Omkostninger kjøper

15 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

83 850 (Omkostninger totalt)

100 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

15 983 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

16 000 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

16 003 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Informasjon om kommunale avgifter

Eiendommen var ikke ferdigstilt i 2024, og det er derfor ikke fakturert kommunale avgifter for dette året. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan variere avhengig av forbruk samt eventuelle kommunale endringer i gebyrer og satser.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på

eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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 «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 44, seksjonsnummer 2 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:

3203/73/44/2:

11.03.1948 - Dokumentnr: 1184 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:73 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2000 - Dokumentnr: 36070 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:73 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2003 - Dokumentnr: 25093 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:73 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:73 Bnr:174
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:73 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1947 - Dokumentnr: 6049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:73 Bnr:1
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:73 Bnr:44

07.11.1960 - Dokumentnr: 5495 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:73 Bnr:44
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:73 Bnr:57

03.08.1981 - Dokumentnr: 16275 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:73 Bnr:44
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:73 Bnr:78

23.04.2001 - Dokumentnr: 10394 - Grensejustering

23.04.2001 - Dokumentnr: 10394 - Målebrev

03.11.2011 - Dokumentnr: 905644 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:73 Bnr:44

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3203 Gnr:73 Bnr:186

01.01.2020 - Dokumentnr: 1255431 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:73 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 93379 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:73 Bnr:44

14.07.2025 - Dokumentnr: 816470 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det vil foreligge ferdigattest, boligene har hatt en et-trinns endringssøknad som er utført innvendig som har medført ny søknad om ferdigattest. Tidligere ferigattest på boligen før omsøkningen ble utstedt sommer 2025. Boligen er godkjent med 6 soverom etter endring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.10.2025.

Vei, vann og avløp

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

Gnr. 73, bnr. 44 har gitt følgende eiendommen bruksrett til samme eiendom:

Parsell merket nr. 70, gnr. 73, bnr. 174

Parsell merket nr. 71, gnr. 73, bnr. 78

Bruksretten omfatter bruk til adkomst fram til eget adkomstareal. Erklæring er også tinglyst på overnevnte eiendommer og kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

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_oppdateret_06_05_2025.pdf

Delareal 419 m2

Arealbruk Friområde,Nåværende

Delareal 1 351 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 61 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_2

Delareal 714 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_1

Delareal 1 770 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 770 m2

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220157K

Navn Øvre Dyrhusbakken / Jonasmyra

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 28.01.2003

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/529/](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/529/157K_bestemmelser.pdf)

157K_bestemmelser.pdf

Delareal 1 347 m2

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 419 m2

Formål Naturvernområde

Delareal 5 m2

Formål Felles avkjørsel

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 050 Førfoto detaljer

13 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørshonorar

+mva

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

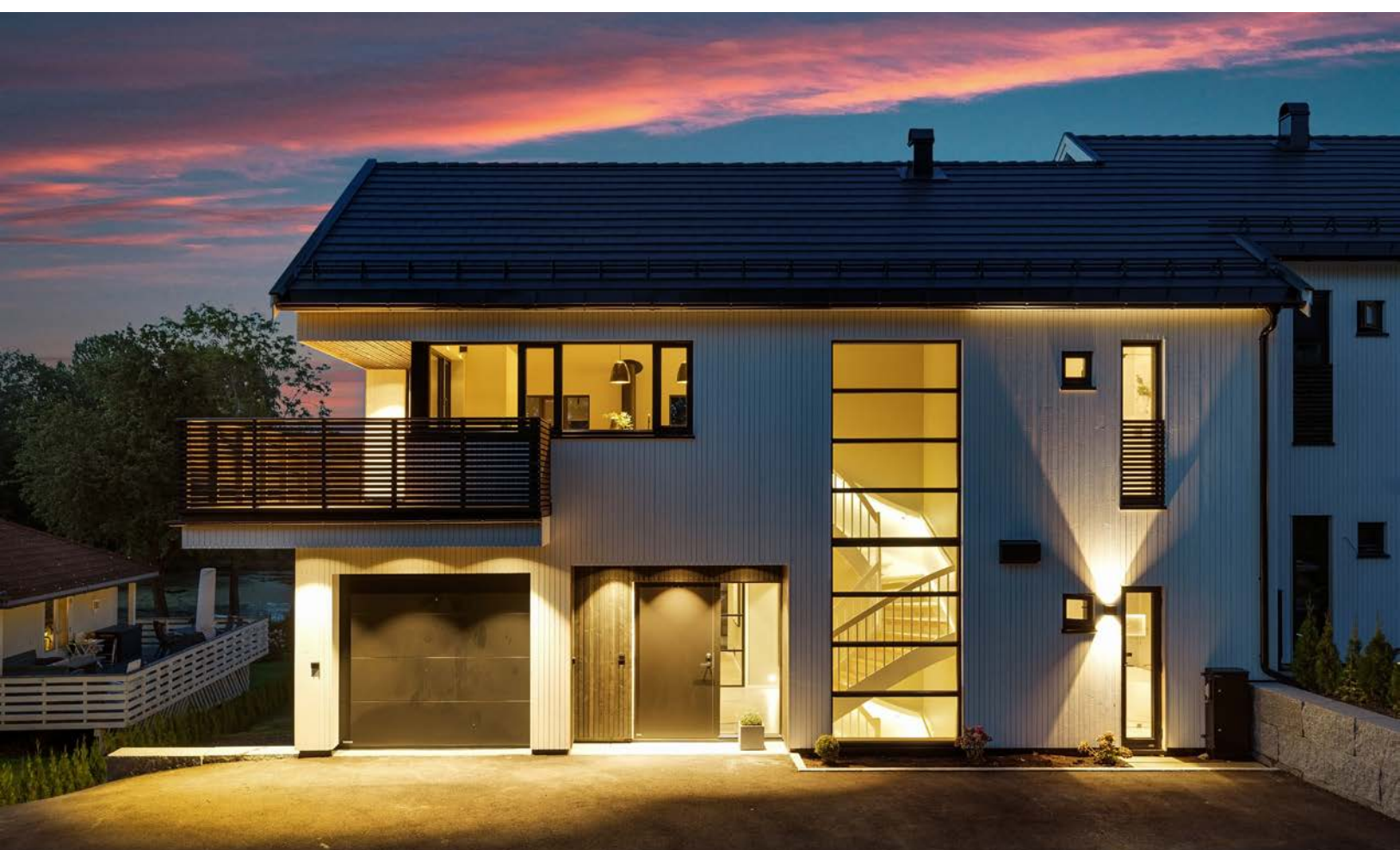
Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

19.03.2026













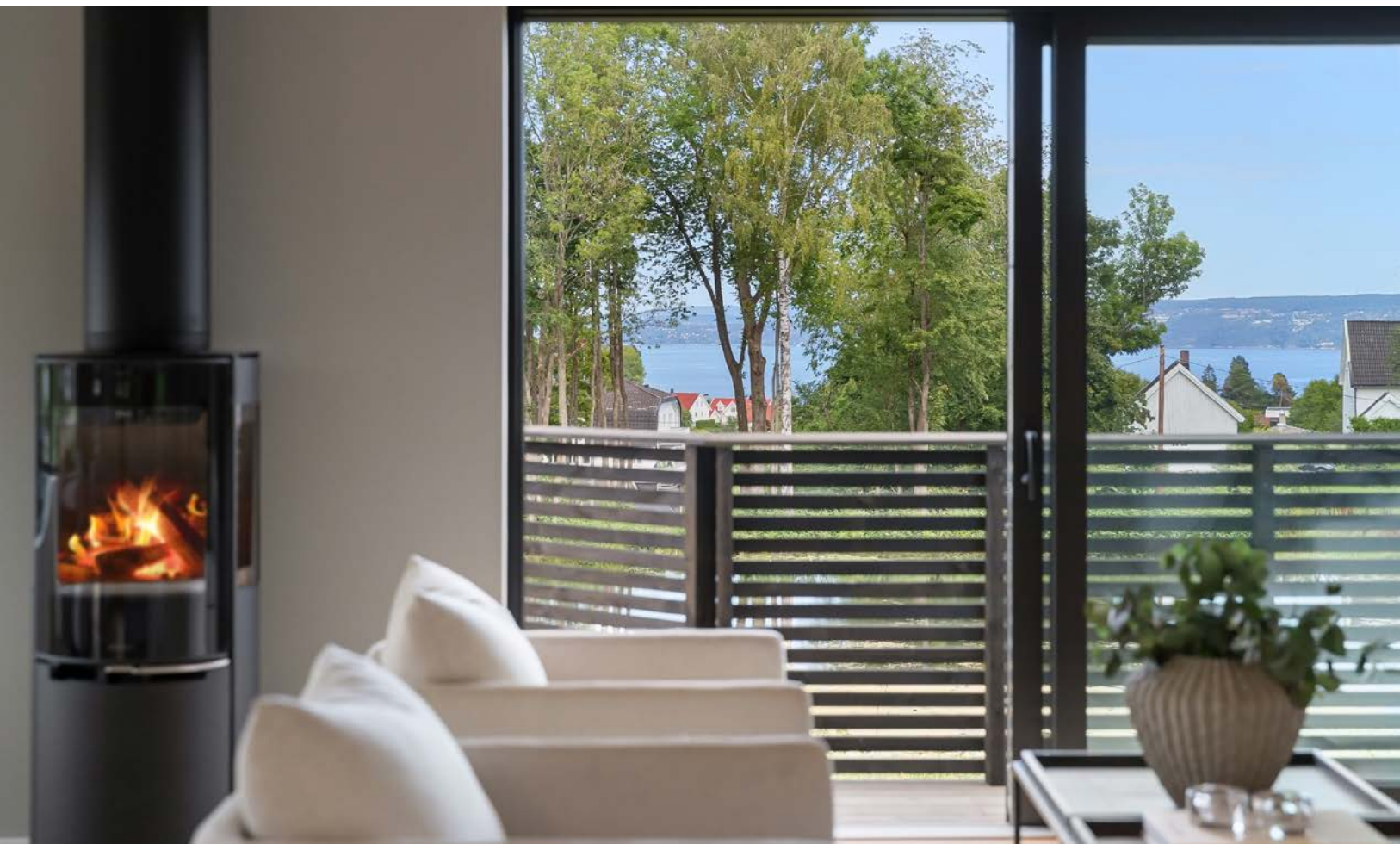










































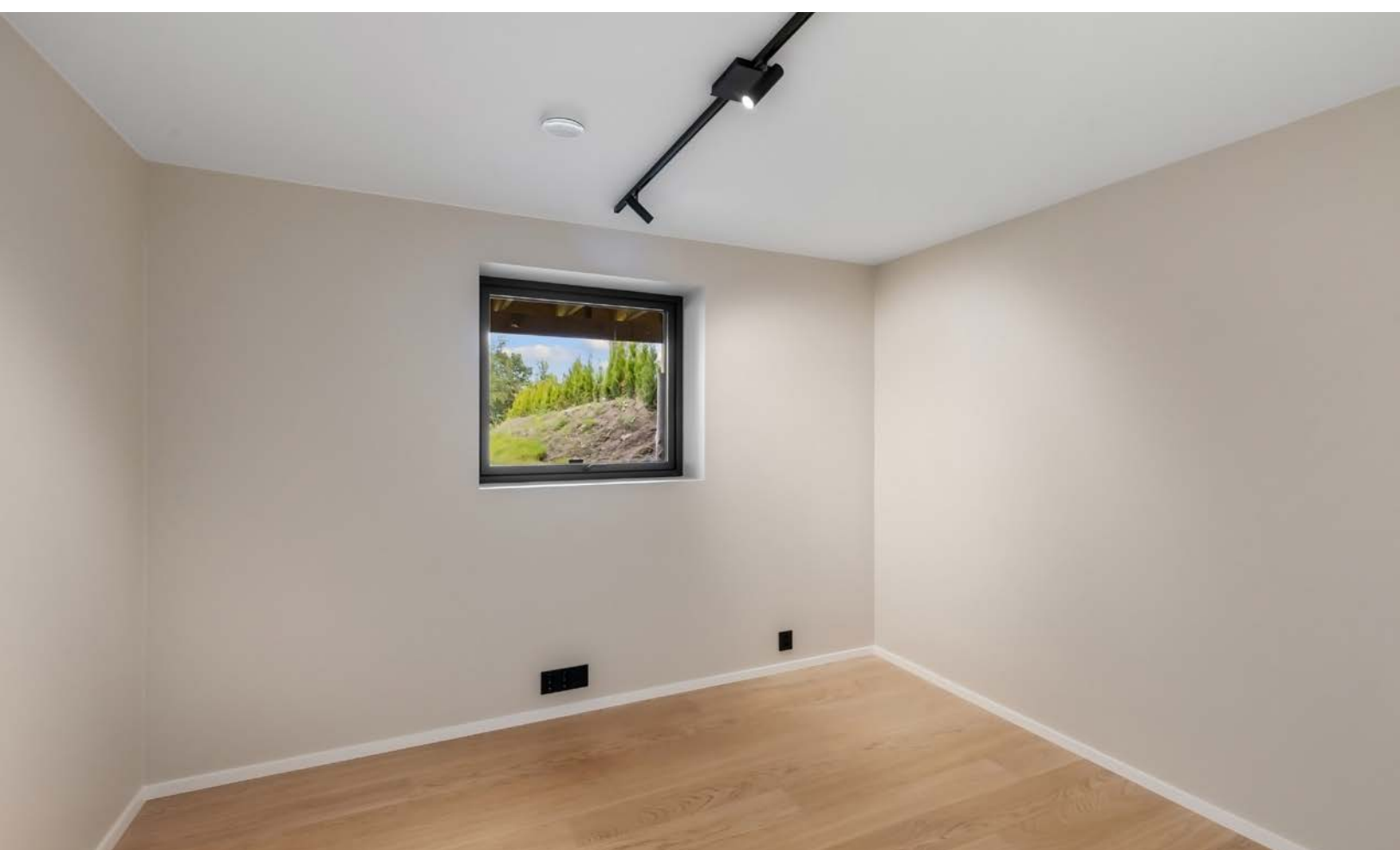


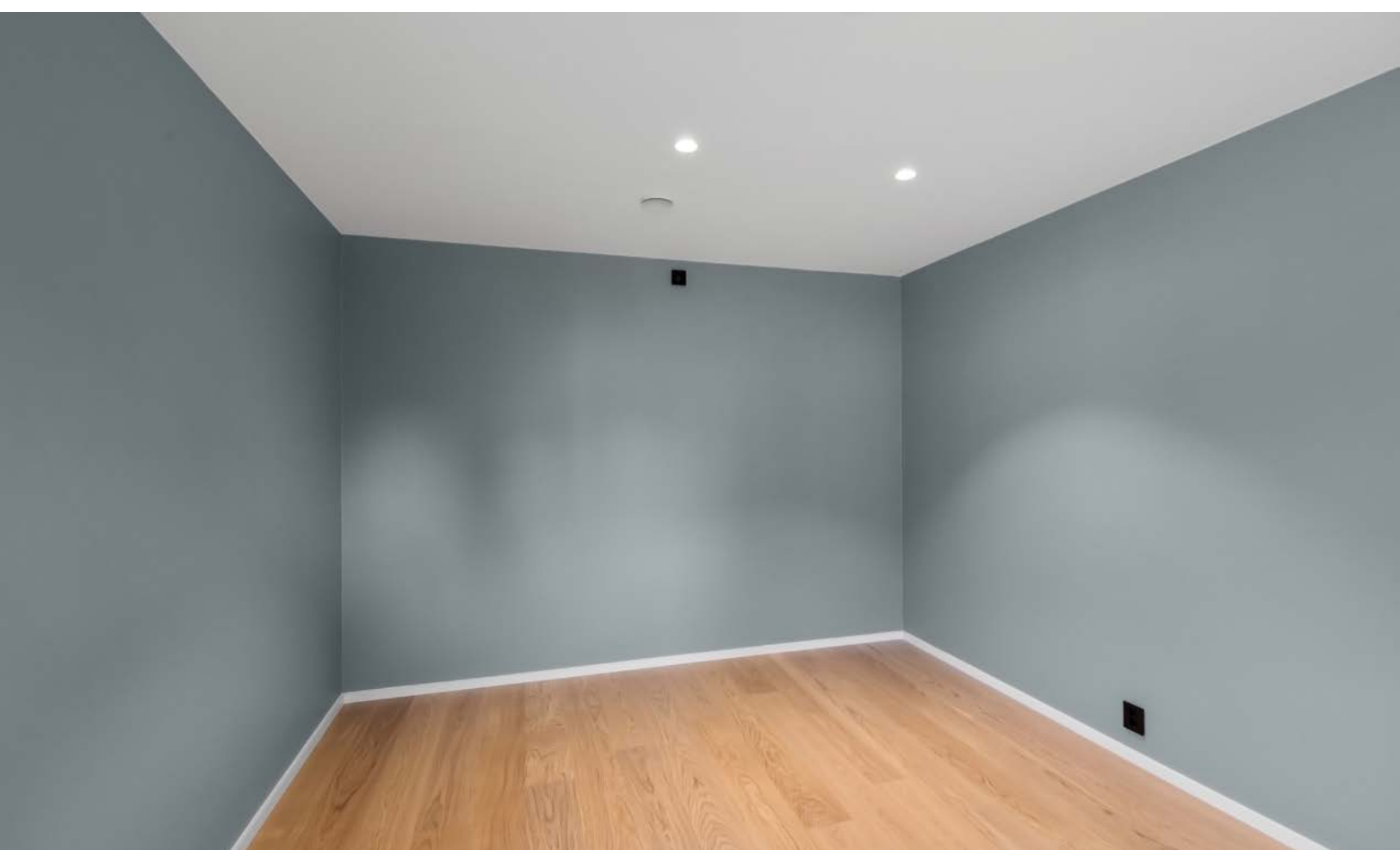














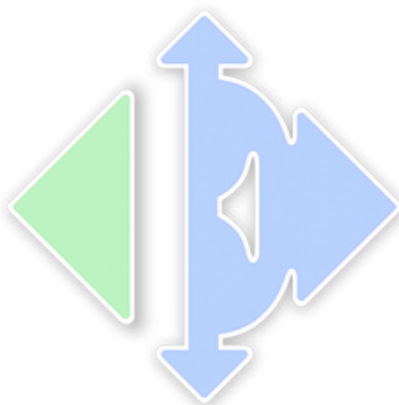






Vedlegg

Vertikaldelt tomannsbolig
Jonasmyra 5 A
1390 Vollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 14/08/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:73, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Tømrer Thomas AS
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	932 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2024/2025

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

11.08.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.17 grader C. God adkomst til vurderte bygningsdeler. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

**Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggssbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

**Forhold vedrørende byggesak etc. er ikke vurdert av takstmann. Det er kun kontrollert tegninger opp mot dagens plantegninger og dagens bruk.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen og asfaltert adkomst. Støttemurer i granitt e.l.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt bolig oppført med grunnmur av betongfylte isoporelementer. (Vartdal grunnmur) Det er boret ned pæler og laget bærebuer av betong under støpte dekke. Reisverk i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er ny og fremstår med god kvalitet. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren varme

Lukket ildsted i 2.etg

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger er gjennomgått. Tegninger er mottatt. Datert 02.06.2025

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater

GULV: 1-stavs parkett, fliser på bad + entre + wc og teknisk rom/bod.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen fremstår med gode kvaliteter.

-Stor takhøyde i 2.etg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Nyoppført bolig

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	86				32	54
1.etg	67			23	67	
2.etg	79			26*	79	
Garasje		24				
SUM BYGNING	232	24		49	178	54
SUM BRA	256					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Teknisk rom, bad, boder

1.etg: Entrè/hall, bad, wc, 3 soverom

2.etg: Stue, kjøkken, soverom og bad

BRA-e:

Integrert garasje til boligen. (Gulvoverflaten var ikke ferdigstilt på befaringsdagen)

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA: 2.etg. Balkong 11 m2 + Veranda 15 m2 = 26 m2

GARASJE / UTHUS:

Integret i boligen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

14/08/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 0** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnmuren bygget opp med Vartdal sitt grunnmur system. Byggegrunn er ukjent for undertegnede. Utbygger opplyser om at det foreligger geotekniske undersøkelser av grunnen og bære fundamenter er støpt ihht RIB tegninger. Stedvis synlig knotteplast.

Merknader: -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlige avvik på grunnmur ble avdekket på befaringsdagen.

Forventet tid for utskifting av fuktsikring og drenering er 20-60 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er målt fall vekk fra grunnmur på tilfeldig valgte plasser ved inngangspartiet.

Merknader: Deler av terreng var ikke ferdigstilt på befaringsdagen. (Dette må utføres for å få ferdigattest.) TGIU er valgt da forhold vedrørende terreng ikke er ferdigstilt.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Ytterkledningen er stedvis noe lavere enn anbefalt mot terreng, og er lagt på et minimumsnivå.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. (Manglende lufting kan gi fare for fukt og råteskader) Det er synlig lufting i bunn av kledningen.

-Enkelte kledningsbord med sprekker og skruehull. TG 1

*Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

3. Vinduer og ytterdører**TG 0** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre og isolerglass fra byggeår.
Tett ytterdør.

Merknader: -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet. Ingen avvik ble avdekket
-Lite vindu på kjøkken mangler full funksjon grunnet konflikt med rekkverk på veranda. Lar seg åpne i luftestilling.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak (kompakttak) i trekonstruksjoner. Tekket med sløyfer og lekter under takstein. Stålpipe over tak.

Merknader: -Lukket konstruksjon med skråtak innvendig.

*Man må anta at taket er bygget med anbefalt krav til lufting/ventilering for å unngå fukt/råteskader.

For øvrig beskrivelser/dokumentasjon så henvises til utbygger.

TG 0 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det opplyses om at konstruksjonen bygget opp med takstol, vindtetting, luftespalte, undertak av rupanel, sløyfer, lekter og tekking med betongtakstein.

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Det er påvist snøfangere på takflaten.

*Utbygger opplyser om at konstruksjonen er bygget med tradisjonell lufting over tak og at det er benyttet impregnerte sløyfer og lekter.

Merknader: Tak er kun besiktiget fra bakkeplan av sikkerhetshensyn. En undersøkelse av taket kan evt. utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 0 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Utkraget balkong/veranda i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre, mot NORDØST. både i 1. og 2.etg, samt balkong med utgang fra stue/kjøkken på SØR-/NORDVEST side.

Merknader: -Rekkverkshøyder er ihht forskrifter. Tettesjikt kan ikke kontrolleres uten å demontere terrassebordene.

Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring. Terrassebord av tre kan ha/få sprekker etc ihht opptørring/værslitasje.

Krever jevnlig vedlikehold. Ellers ingen merknader

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 0 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger og malte slette plater i himling. Benkeinnredning med vask og ettgreps armatur. Dusjhjørne med fast glassvegg. Vegghengt WC. Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Merknader: Flott og delikat bad med fine detaljer.
 Ingen merknader

TG 0 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv. Luftespalte under dørblad.

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. 27 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Hovedgulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjsonen.
 -Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep. Det forutsettes at det er oppkant bak feilist, da hovedgulv har mindre fall enn 1:100. (preaksepterte ytelser i TEK 17 krever oppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulvet har mindre fall enn 1:100)

TG 0 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Det er opplyst fra eier at det er benyttet Weber membransystem.

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en helt nyoppført bolig som ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger.
 -Synlig slukmansjett under klemring.
 *Det er en forutsetning at membranarbeider er utført ihht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.
 *Badet er nytt og har garanti fra leverandør. Dokumentasjon fra utbygger blir lagt på minnepinne.

7.2 Bad 1.etg

TG 0 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himlig. Innredning med 2 vasker og ettgreps armatur. Speil med lys. Dusjhjørne med svingbar glassdør. Vegghengt WC. Frittstående badekar.
Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: Flott og delikat bad med fine detaljer.

-Vindu/utforing av tre i våtsone er beskyttet fra direkte vannsprut av glassdører til dusjen.

TG 0 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv. Luftespalte under dør.

Merknader: Det ble målt fall på gulv med laser. 23 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Hovedgulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjsone.

-Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep. Det forutsettes at det er oppkant bak feilist, da hovedgulv har mindre fall enn 1:100. (preaksepterte ytelser i TEK 17 krever oppant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100)

TG 0 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er opplyst fra eier at det er benyttet Weber membransystem.

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en helt nyoppført bolig som ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger.

-Synlig slukmansjett under klemring.

*Det er en forutsetning at membranarbeider er utført iht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.

*Badet er nytt og har garanti fra leverandør. Dokumentasjon fra utbygger blir lagt på minnepinne.

7.3 Bad 2.etg

TG 0 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsone.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himlig. Innredning med 2 vasker og veggmonterte ettgreps armaturer. Speil med lys. Dusjhjørne med fast glassvegg. Vegghengt WC. Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: Flott og delikat bad med fine detaljer.

-Vindu/utforing av tre i våtsone er beskyttet fra direkte vannsprut av glassdører til dusjen. Dersom det blir liggende vann på gulvet så kan det føre til fuktopptak i utforingen.

TG 0 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv. Luftespalte under dørblad.

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. 23 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Hovedgulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjsonen.

-Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep. Det forutsettes at det er oppkant bak feilist, da hovedgulv har mindre fall enn 1:100. (preaksepterte ytelser i TEK 17 krever oppant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100)

TG 0 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Det er opplyst fra eier at det er benyttet Weber membransystem.

Merknader: -Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en helt nyoppført bolig som ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger.

-Synlig slukmansjett under klemring.

*Det er en forutsetning at membranarbeider er utført iht gitte anvisninger/beskrivelser. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsanalyse.

*Badet er nytt og har garanti fra leverandør. Dokumentasjon fra utbygger blir lagt på minnepinne.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 0 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Sigdal kjøkken med kjøkkenøy i direkte tilknytning til stue. Slette fronter. Benkeplate i steinmateriale med underlimt vask og nedfelt platetopp. Innebygde hvitevarer som 2 stk stekeovner, kjøleskap, fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i platetoppen.

Merknader: Ingen merknader.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 0 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjelleretasjen med malte slette overflater på vegg og himling. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Det er separat aggregat i 2 boder.

Merknader: Overflater er nye.

TG 0 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med 1 stavs parkett, fliser på teknisk rom og bad.

Merknader: Ingen merknader

TG 0 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Ventilasjon via balansert anlegg.

Merknader: Hullboring er ikke foretatt da dette er en nyoppført bolig med liten/ingen fuktpåkjenning mot murer etc.

10. VVS

TG 0 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør i plast (Rør-i-rør). Avløpsrør og sluk i plast.

Merknader: Det er kun utført en forenklet vurdering av vann og avløpsinstallasjoner.

-Det anbefales å sette seg godt inn i dokumentasjon som omhandler VVS. Innebygde systerne er godkjent montert uten spalte til gulvet.

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 0 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvann fra varmepumpe/sentral med varmekilde fra bergvarme. Valiant.

Merknader: Undertegnede er ikke fagperson på området. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV vedrørende produktet for sikker bruk og funksjon.

TG iu 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme i gulv. Skjulte varmerør i konstruksjonen.

Merknader: Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av rør og deler til vannbåren varme.

Ingen synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser.

Ved behov så anbefales det å kontakte autorisert personell for utvidet sjekk/kontroll av VVS installasjonen, da undertegnede ikke er fagperson på området. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV vedrørende produktet for sikker bruk og funksjon.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har balansert ventilasjon.

2 stk balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på teknisk rom/bod. og på bad i kjeller. Anlegget er montert av fagperson på området.

Merknader: -Anlegget var ikke satt i drift på befaringsdagen. Man må anta at anlegget fungerer tilfredsstillende og er innregulert iht prosjektering da dette er en nyoppført bolig.

-Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter. Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rens minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap plassert i teknisk rom i 1.etg. Ny installasjon fra 2025. Dokumentasjon vedrørende elektro blir lagt i boligmappe.no. (denne er ikke gjennomgått)

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg. Det var noen gjenstående arbeider som skal ferdigstilles før salg/overtakelse.

-Lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

-Det er avvik på byggetegninger ihht godkjente tegninger. Dette gjelder blant annet plassering av enkelte innervegger, inntilfylt grunnmur mot VEST er rett (inntegnet med avhuk) ,lysgraver foran vinduer mot ØST er ikke tilstede, pipesjakt er ikke tilstede, (ildsted med stålrør er benyttet), bad i 2.etg har kun dusj, (er inntegnet med badekar) utvendig trapp ned til kjeller er ikke plassert likt som på tegning. Det er forhold som kan kreve endring/søknad.

-FDV er ikke ferdigstilt på befaringsdagen. (Dette vil være på plass før en evt. overtakelse ref. utbygger)

-Tilstandsgrader er satt under en forutsetning at all dokumentasjon foreligger ved salg/overtakelse. Utbygger har ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest signert at alle byggmessige forhold er utført ihht gjeldene forskrifter.

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.07.2025

-Støttemurer over 50 cm mangler sikring.

-Terreng/fylling/endring inntil boligen er ikke ferdigstilt på befaringsdagen. Dette må utføres for å få ferdigattest.

-Det er opplyst fra eier at støpt betongplate i hagen muligens må fjernes.

*NB! Det vil ofte forekomme mindre tørkesprekker/svinn i kledningsbord, malte overflater etc. i en nyoppført bolig. Dette er veldig normalt da bygget "setter" seg.

Det er svært viktig at kjøper setter seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven, og forhold vedrørende eiendommen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:



Jonasmyra 5A

Nabolaget Vollen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vollen i Slemmestadveien	14 min
Linje 250, 250E, 250N, 260, 260E, 295	1.1 km
Heggedal stasjon	7 min
Linje L1	4.5 km
Oslo S	31 min
Totalt 24 ulike linjer	28.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.)	7 min
97 elever, 7 klasser	0.5 km
Arnestad skole (1-7 kl.)	21 min
418 elever, 23 klasser	1.6 km
Blakstad skole (1-7 kl.)	26 min
331 elever, 15 klasser	1.8 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min
275 elever, 16 klasser	2 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
253 elever, 14 klasser	3.9 km
Asker videregående skole	9 min
486 elever	7 km
Bleiker videregående skole	10 min
460 elever, 32 klasser	7.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

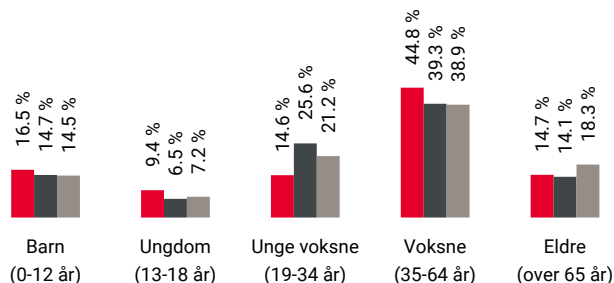
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen	3 198	1 241
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nilsemarka barnehage (1-5 år)	6 min
70 barn	0.4 km
Vollen Montessoribarnehage (1-5 år)	7 min
77 barn	0.5 km
Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år)	19 min
15 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Vollen	14 min
PostNord	1.1 km
Bunnpris Blakstad	19 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



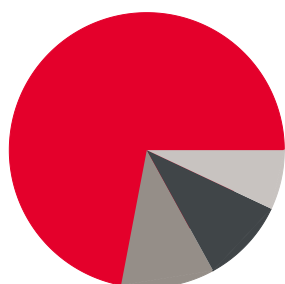
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

	Gislebanen ballbinge	6 min
	Ballspill	0.5 km
	Øvre Isveien balløkke	17 min
	Ballspill	1.2 km
	Actic Slemmestad	6 min
	SATS Slemmestad	7 min

Boligmasse



72% enebolig
10% rekkehus
11% blokk
7% annet

«Luft og sjø. Oslofjordens
fineste kystby.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rortunet Senter

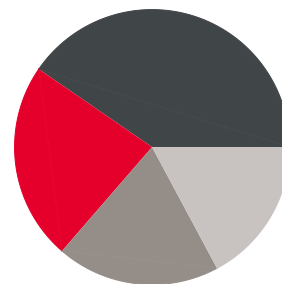
7 min



Vollen Apotek

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
40% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

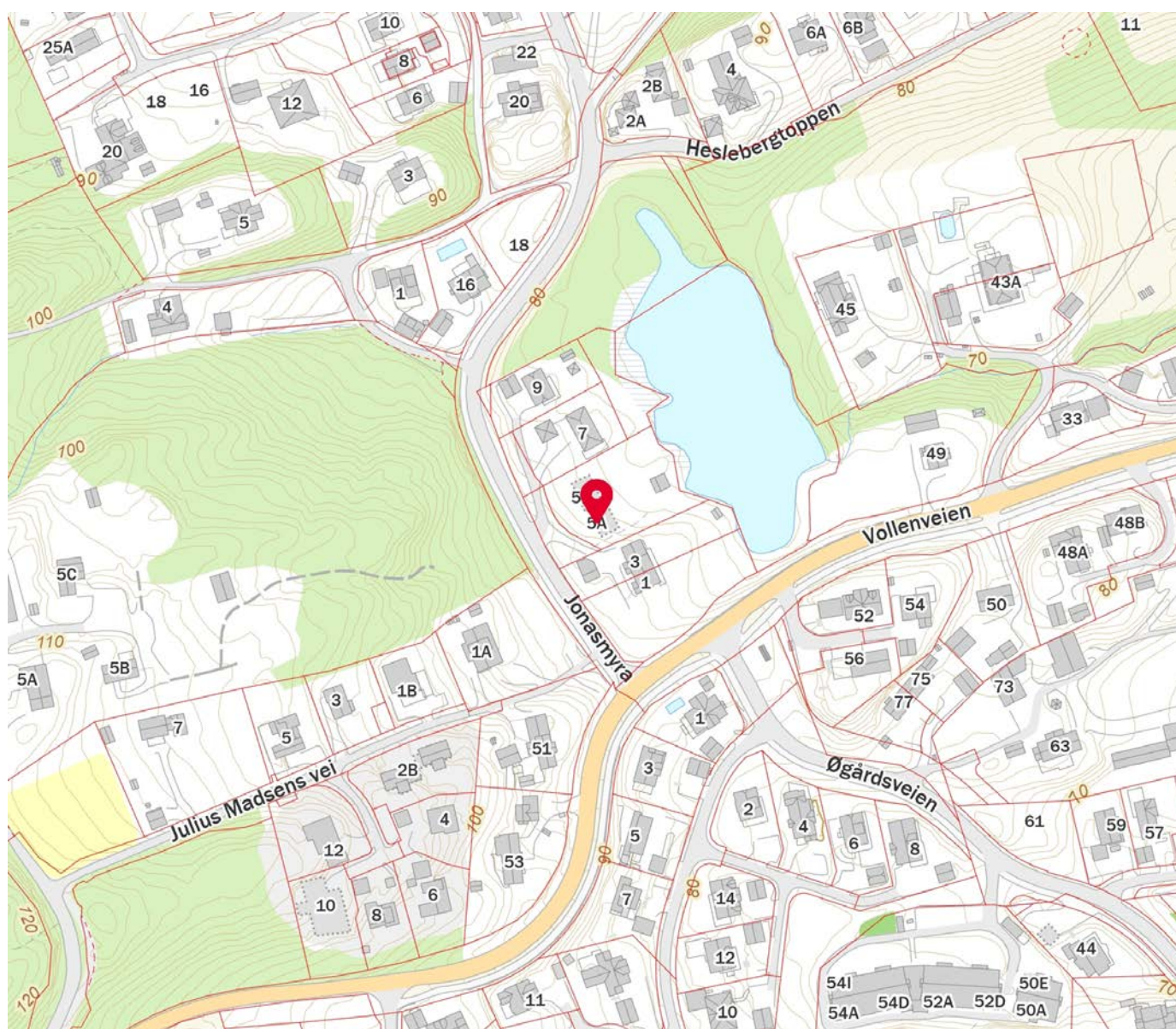
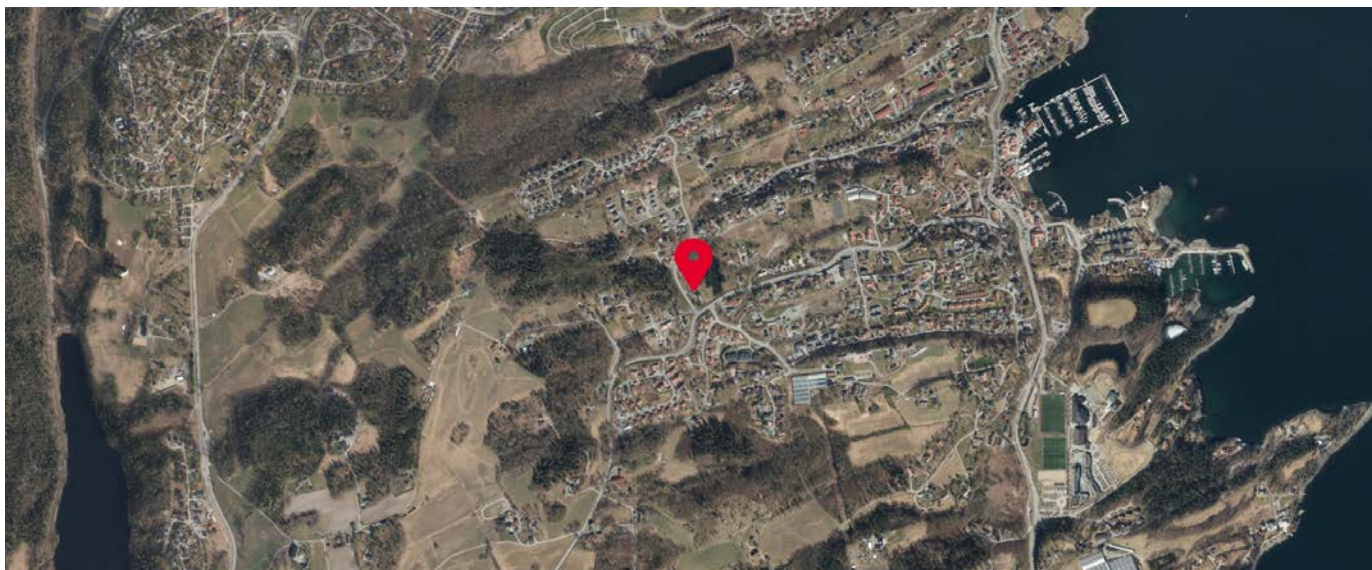
47%

Vollen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



ALM ARKITEKTER AS
Grefsenveien 137B
0492 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Lars Marius Rognlien	2022/1335-31	73/44/0/0	03.10.2025

Delegasjonssak 2041/25

73/44 Jonasmyra 5 - Ferdigattest - Nybygg tomannsbolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.09.2025.

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

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

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

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2022/1335. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen
Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
ALM ARKITEKTER AS

Kopi til
Tømrer Thomas AS



Asker kommune

Eiendomsinformasjon

Kommune	Asker kommune	Seksjonert	Nei	Areal oppgitt	0
Kommunenr	3203	Tinglyst	Ja	Areal beregnet	932,9
Gårdsnr	73	Kulturminner registrert	Nei	Arealkilde	Ikke oppgitt
Bruksnr	44	Grunnforurensing registrert	Nei	Etablert dato	14.7.2025
Festenr	0	Aktive festegrunner	Nei		
Seksjonsnr	2	Punktfeste	Nei		
Bruksnavn		Seksjon formål	Boligseksjon		
Koordinat	Øst: 582448,910035 Nord: 6630610,168842 EPSG:25832				
Grunnboksutskrift	Bestill bekreftet Vis ubekreftet				

Adresser (1)

Adresse	Tilleggsnavn	Grunnkrets	Kirkesogn	Valgkrets	Skolekrets	Bruksenheter
Jonasmyra 5B, 1390 VOLLEN		Linlandet	Østenstad	VOLLEN	Arnestad	

Bygninger (1)

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Kulturminne	Næringsgruppe
300759160-0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Midlertidig brukstillatelse	Nei	Nei	Bolig

Kulturminner (0)

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

Grunnforurensing (0)

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

Teiger (1)

Koordinat	Areal	Hovedteig	Har flere matrikkelenheter	Arealmerknader
Øst: 582448,91003077 Nord: 6630610,16895101 EPSG:32632	932,9	Ja	Nei	

Anleggsprojeksjonsflater (0)

Koordinat	Areal	Hovedflate
-----------	-------	------------



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Jonasmyra 5A, 1390 VOLLEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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_oppdattert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 419 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 1 351 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 61 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2

Delareal	714 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1
Delareal	1 770 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 770 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220157K				
Navn	Øvre Dyrhusbakken / Jonasmyra				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	28.01.2003				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/529/157K_bestemmelser.pdf				
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 347 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Frittliggende småhusbebyggelse</td></tr> </table>	Delareal	1 347 m ²	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal	1 347 m ²				
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>419 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Naturvernområde</td></tr> </table>	Delareal	419 m ²	Formål	Naturvernområde
Delareal	419 m ²				
Formål	Naturvernområde				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>5 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles avkjørsel</td></tr> </table>	Delareal	5 m ²	Formål	Felles avkjørsel
Delareal	5 m ²				
Formål	Felles avkjørsel				



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Jonasmyra 5A, 1390 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 04.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	73	Bnr:	44	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Jonasmyra 5A, 1390 VOLLEN						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 04.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	73	Bnr:	44	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Jonasmyra 5A, 1390 VOLLEN						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

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

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

157k

Vedtatt av Asker kommunestyre 28.01.03 i medhold av plan- og bygninglovens § 27-2, jfr. § 28-1.

Asker kommune, 13.01.2004.
For rådmannen.

Per Christian Hauge

§ 9.5 er tilføyet ved vedtak i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2, datert bygnings- og reguleringssjefen 18.11.03.

§ 10.1 er endret ved vedtak i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, datert bygnings- og reguleringssjefen 02.06.2004.

§ 8.1 er endret ved vedtak i medhold av plan- og bygningslovens § 28.1, nr. 2 og 63 a, datert Plan- og bygningssjefen 26.02.2007.

§ 3.5 er endret ved vedtak i medhold av plan- og bygningslovens § 28.1, nr. 2, datert Plan- og bygningssjefen 27.02.2009.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ØVRE DYRHUSBAKKEN/JONASMYRA
PLAN SIST DATERT 21.10.02,
med mindre vesentlig endring av 18.11.03, 02.06.2004 og 26.02.07 og 27.02.2009.**

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse i overenstemmelse med kommunens boligbyggingsprogram, samtidig som det legges vekt på

å bevare områdets grønne høydedrag, småbrukets karakter og småveienes verdi som turveier og

å etablere hensiktsmessig atkomst til planområdet ut ifra en total vurdering av landskap, miljø, fremtidig utbygging og trafikkutvikling.

§ 2 Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

- | | | |
|----------------|---|-----------------------|
| Byggeområder | - | frittliggende boliger |
| Trafikkområder | - | offentlig kjørevei |
| Spesialområder | - | bevaring |

	-	Naturvern
	-	
Fellesområder	-	felles atkomst
	-	felles leke-/oppholdsområde
	-	felles naturområde

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

§ 3 Områder for frittliggende boliger

- 3.1 Parsellene 10 – 49 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/generasjonstilbygg på maks. 60 m² bruksareal (BRA).
Sammenkjedede boliger kan godkjennes når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Maks. tillatt bebygd areal pr. parsell = 145 m², inkl. garasje.
- Parsellene 1 – 9 og 50 - 74 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt hybel/generasjonstilbygg på maks. 80 m² (BRA).
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20% av tomtens nettoareal, inkl. garasje.
- 3.2 Gesimshøyde må ikke på noen punkt langs fasaden overstige 3,5 m eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel ikke større enn 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 3.4 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- 3.5 Parsellene 10 - 49 skal bygges ut med felles arkitektonisk uttrykksform. Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjente illustrasjonsplaner for de enkelte delfelt, hhv. parsellene 10 – 16, 17 – 23, 24 – 28, 29 – 33, 34 – 39, 40 – 44 og 45 – 49, med oversikt over husplassering, uteplasser, garasjeplassering, forstøtningsmurer, avkjørsel samt material og fargevalg.

§ 4 Trafikkområder

- 4.1 Støttemurer til veianlegg skal utføres i naturstein tilpasset stedet i farge og målestokk. Planer for støttemurer skal være godkjent av kommuneingeniøren og bygningsrådet.
- 4.2 Skråninger skal være beplantet etter godkjente planer før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 5 Spesialområde for bevaring

- 5.1 Området skal benyttes til boligformål. Bygninger og anlegg, som særskilt avmerket på plankartet, kan tillates om- eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende, dog kan bygningsrådet godkjenne låven, merket L på plankartet, ombygget til bolig nr. 2. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge.
Maks tillatt bebygd areal, BYA = 20% av netto tomt, inkludert garasjer.
- 5.2 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.
- 5.3 Ved søknad om tiltak skal eksisterende trær være innmålt. Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.
- 5.4 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelser fra kulturminnemyndighetene.

§ 6 Spesialområde, naturvern

- 6.1 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som naturvernområde.
- 6.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 6.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik vegetasjon. Bekkene tillates ikke lagt i rør. Våtmarksområdet nord ved Stålengdammen skal opprettholdes med samme karakter. Naturområdene ved parsell 70 – 74 kan opprettholdes som del av nåværende hageanlegg. Eksisterende trær tillates ikke felt uten godkjennelse fra kommunen.

§ 7 Felles atkomst

- 7.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 7.2 Atkomsten skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 7.3 Atkomsten skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 8 Felles lek-/oppholdsområde

- 8.1 Områdene FL1 – FL6 skal nyttes til felles leke- og oppholdsareal for følgende parseller:

FL1; parsell 1 - 9

FL2; parsell 10 – 26 og tomt 58 og 59

FL3; parsell 27, 28 og 53 - 57

FL4; parsell 29 - 49

FL5; parsell 50 - 52

FL6; parsell 60 - 63

Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel og bruksrett til området, samtidig med deling.

- 8.2 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Hvert område skal inneholde minimum 1 sandkasse, 1 benk og 1 lekeapparat. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 9 Felles naturområde

- 9.1 Områdene FN1 – FN4 skal nyttes til felles naturområder.

- 9.2 Områdene skal etableres som felles eiendom ved at følgende parseller gis hjemmel til områdene samtidig med deling:

FN1; parsellene 1 - 9

FN2 - FN4; parsellene 10 - 49

- 9.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

- 9.4 Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for områdene, godkjent av bygningsrådet, der formålet er å utvikle en artsrik og fleraldret skogsbestand.

- 9.5 Innenfor område FN2 skal det etableres en dam på ca. 200 m² som særskilt anvist på plankartet. Dammen skal være tilrettelagt for salamandere og med vanntilsig i henhold til notat av 15.09.03 fra biolog Leif Åge Strand.

§ 10 Felles bestemmelser

- 10.1 Senterlinje planlagt tverrforbindelse Røykenveien – Slemmestadveien med ytterkant båndlagt område, 50 m på hver side, er særskilt avmerket på plankartet. Innenfor det båndlagte område tillates ikke utført sprengning, boring i fjell, peleramming, anlegg av vei, vann og avløp eller annet tiltak uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Før det gis rammetillatelse for parsellene 12 – 22 samt 59 skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen, Akershus. Før igangsettingstillatelse gis skal nødvendige avdempende tiltak mot strukturstøy fra fremtidig tunnel være dokumentert. Maks. grenseverdi for strukturstøy settes til 32 dBA_{LA,max}.

Parsellene 60 – 63 tillates ikke fradelt eller ytterligere bebygget før tverrforbindelsen er anlagt og/eller det foreligger tillatelse fra Statens vegvesen, Akershus.

- 10.2 Før områdene tillates delt eller bebygd skal regulert atkomstvei og fortau, fra krysset Jonasmyra – Vollenveien fram til og langs tomtene, være opparbeidet og godkjent. Før

parsellene 10 – 49 tillates delt eller bebygd skal regulert atkomstvei og fortau, fra krysset Jonasmyra – Vollenveien, med snuplassene mot vest og med spleising til sideveier, være opparbeidet i godkjent stand.

- 10.3 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før vannforsyningen til området er forsterket. Det må bygges en vannledning med indre diameter 300 mm fra krysset Røykenveien / Gml.Røykenveien, ved Røykenveien nr. 233, og inn til planområdet.
- 10.4 Før det gis rammetillatelse for tiltak på parsell 66 og 67 eller for Jonasmyra langs samme parseller skal det være foretatt grunnundersøkelser. Ved eventuell forurensning i grunnen skal det foreligge godkjente planer for avbøtende tiltak før det gis igangsettingstillatelse.
- 10.5 Før igangsettingstillatelse gis innenfor de enkelte delområder skal det foreligge godkjent utomhusplan for tilhørende felles leke- og oppholdsareal. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
- 10.6 Før parsellene 34 - 39 tillates bebygd skal det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt ved fremtidig utbygging av planlagt tverrforbindelse. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak samt skjermet uteplass skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 10.7 Før igangsettingstillatelse gis for parsell 1 og 9 eller for berørt veianlegg skal luftledningen over området være lagt i grøft.
- 10.8 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttmurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.
- 10.9 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 10.10 Antall garasjer og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunenes gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig
- 10.11 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilstøtende veiernes planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Leif Åge Strand
Cand. scient. / Feltbiolog
Trondheimsveien 170B 0570 Oslo
Tlf. 99586226

N O T A T 15.09.2003

Forslag til anleggelse av erstatningsdam ved Øvre Dyrhusbakken i Asker kommune i forbindelse med boligutbygginger

1. Bakgrunn
2. Konstruksjon av dammen
3. Flytting av salamander og oppfølgende undersøkelser
4. Kostnadsoversikt for pkt. 3
Vedlegg: Skisser av dammens konstruksjonsprinsipp

1. Bakgrunn

Den aktuelle dammen i Øvre Dyrhusbakken ble første gang undersøkt av undertegnede i år 2000 som en del av amfibiekartlegginger i Asker kommune. Dammen kunne betegnes som en skyggefull skogsdam, med størrelse oppskrittet til om lag 280 m². Ioneinnhold og pH viste relativt høye verdier (henholdsvis 320 µS/cm og 7,20). Ingen amfibier ble registrert. Året etter var krattskogen rundt dammen hugget, og larver av både stor og liten salamander ble funnet.

Denne dammen blir nå berørt av boligutbygging. I stedet for å bevare selve dammen inne i boligfeltet, er det besluttet å anlegge en erstatningsdam like utenfor, om lag 90 m retning nord-nordvest. Erstatningsdammen vil bli anlagt høsten 2003 for å stå klar våren 2004.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelinga, har stilt krav om at den tilpasses stor salamanders habitatkrav, at den holder noenlunde jevn vannstand og at den undersøkes årlig i fem år for å skaffe kunnskap som kan benyttes ved lignende saker senere.

2. Konstruksjon av dammen

Størrelse og utforming

Erstatningsdammen må være i størrelsesorden 200 m². Den må anlegges slik at begge salamanderartene kan finne egnede steder for parringsleken: Liten salamander holder gjerne til på grunne partier langs bredden, mens den store foretrekker litt dypere vann. Dammen anlegges med et grunt parti langs deler av bredden, skrånende ned mot et 30-40 cm dypt parti litt lenger ut (se vedlagte skisse). Vannvegetasjon kan etablere seg (plantes) i de grunne områdene. Dammen bør videre skråne ned mot et dypere område på midten (ca 1,5 m), hvor vann alltid vil bli stående selv i ekstreme tørkeperioder. Vann må ledes inn fra sumpdraget ovenfor slik at vannspeilet holdes mest mulig stabilt.

Det er viktig at dammen om våren raskt blir isfri og oppnår høy vanntemperatur. For å sikre dette bør de grunne områdene utgjøre en relativt stor del av dammen, og solinnstråling sikres ved at skogen tynnes mot sørøst, sør og sørvest. Steinblokker kan med fordel legges langs bredden og utover i vannet. Disse vil være skjulesteder for salamandere i påvente av at vegetasjonen tar seg opp, samtidig som at de virker som varmeelementer ved direkte solskinn.

Hvordan anlegge dammen

Dammen graves ut. For at dammen skal få et nettoareal på 200 m² må den graves litt større i utgangspunktet, siden den må kles/fylles med noe masse etterpå (se nedenfor). Det graves slik at et 5x5 m stort område midt i blir omtrent 1,5 m dypt. Siden terrenget på dammens nordside skråner bratt nedover er det viktig å sikre dammen mot å sige ut! Dette kan gjøres ved å bore 3-4 pilarer et godt stykke ned i bakken der hvor terrenget begynner å skrå ned, som hold for en for eksempel støpt damkant her. Det er også viktig å sørge for at dammen blir tett. Ved å kle dammen med et lag med leire fra dambunnen og helt opp mot bredden samt legging av vanntett duk oppå skulle man være helt sikret mot lekkasje. Duken bør legges helt opp til bredden, unntatt mot sør, hvor sigevann vil komme inn. Oppå duken legges et lag med masse (stein/pukk) fra bunnen og oppover lang sidene. Fra bredden og utover legges steinblokker, vekselvis med steder hvor vannvegetasjon kan slå rot. Det beste substratet for slik vegetasjon, er næringsrikt bunnslam fra den gamle dammen.

Ved å lede vann inn sikrer man mot vannstandsreduksjon i tørkeperioder. Vannet må ikke ledes rett inn via drensrør, men la drensrøret munne ut noen meter ovenfor slik at vannet siger over/gjennom skogbunnen. Man må ikke risikere at vann fosser gjennom dammen ved store regnskyll. Salamanderartene yngler kun i stillestående vann! Derfor kan drensrøret ha to utløp, for eksempel via en kum som stikker 20-30 cm opp over bakken. En liten åpning (2-3 cm i diameter) nederst rettes mot dammen. En større åpning litt høyere opp er koblet til et rør som leder vekk fra dammen. Dette vil fungere slik: Ved liten vannføring ledes alt vannet mot dammen. Ved regnskyll vil vann også ha utløp via den øvre forgreningen og ledes vekk.

Salamanderne trives best i dammer med høy produksjon av næringsdyr. For at den nye dammen skal bli attraktiv så raskt som mulig, må en del av livsmiljøet fra den gamle dammen flyttes. Bunnslammet inneholder masse plantenæringsstoffer, og med på lasset følger frø, planter og diverse småkryp. NB! Ikke grav så dypt i bunnslammet at leira under blir med!

Det vil trolig bli krav om sikring av dammen. Dette kan gjøres ved å gjerde inn hele dammen, gjerde inn kun det dype partiet, eller ved å sikre det dype partiet med rist (se fig. 2).

3. Flytting av salamander og oppfølgende undersøkelser

Øvre Dyrhusbakken ligger midt i et kjerneområde for stor salamander. Den nye dammen vil trolig bli tatt i bruk av dyr som finnes i området, gjerne av streifende ungdyr som kommer for å yngle for første gang. I tillegg må man hjelpe dyr over fra den gamle dammen vår og sommer 2004. Så snart isen forsvinner fra den gamle dammen kommer salamanderne for å yngle, disse fanges før de entrer vannet / evt. håves opp, og flyttes til den nye dammen.

Rundt første august skal det foretas håvsveip etter standardisert metodikk (se nedenfor) i erstatningsdammen for å se om larver av stor (og liten) salamander er til stede. Etterpå må det håves etter larver i den gamle dammen, disse flyttes til den nye.

I ytterligere fire år etter flytting, altså perioden 2005-2008, skal det hver vår og sommer foretas systematiske undersøkelser av dyreliv og vannkjemi. Ved hjelp av ti håvprøver med finmasket håv fanges amfibier og småkryp. Dette foretas to ganger, om våren (rundt første mai) får å påvise voksne amfibier, og rundt første august for å se om larver finnes. Vannkemiske analyser på surhetsgrad (pH), ioneinnhold (konduktivitet) og humus foretas på begge runder. Fotografier tas for å dokumentere tilgroing. Skriftlig rapport sendes hver høst til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelinga.

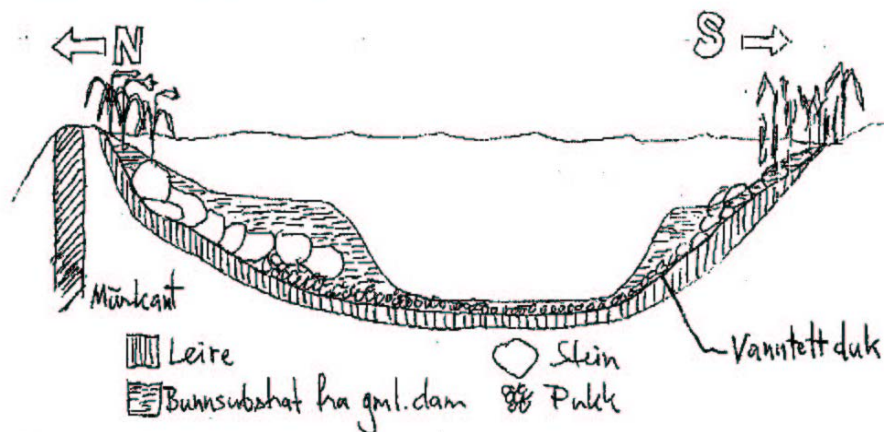
4. Kostnadsoversikt for pkt. 3

Budsjettet i tabellen nedenfor er beregnet etter en timepris på kr. 550 + moms

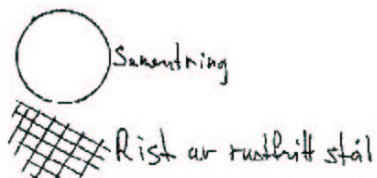
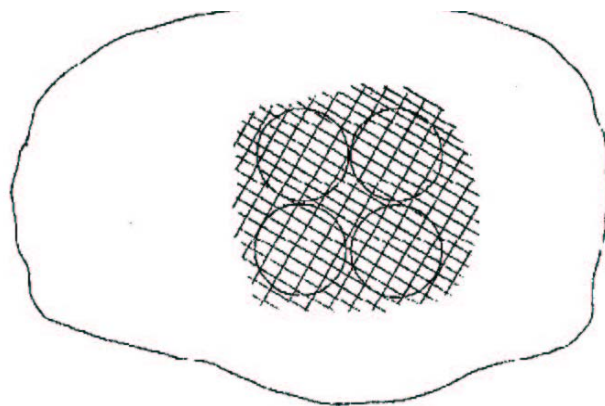
År	Type arbeid	Timer	Timepris (kr)	Kostnad (kr)
2004	Flytting og undersøkelser + rapport	60	682	40920
2005	Oppfølgende undersøkelser + rapport	30	682	20460
2006	"	30	682	20460
2007	"	30	682	20460
2008	"	30	682	20460
			Sum:	122760

Vedlegg

Figur 1 Tverrsnitt av dammen



Figur 2 Sikring av dammen. Det dypeste området adskilles fra resten av dammen med rist. Risten må utformes slik at salamanderen kan svømme gjennom sprinklene, mens barneføtter ikke kan trække gjennom. Dammen vil nå ha en "effektiv" dybde på 40 cm for barn og ca. 1,5 m for salamander. Ved valg av ristens materiale må det tas hensyn til korrosjon, rustfritt stål anses som det beste. Som fundament for risten kan for eksempel fire sementringer med diameter 2 m og høyde 1 m legges inntil hverandre i bunn av dammen.





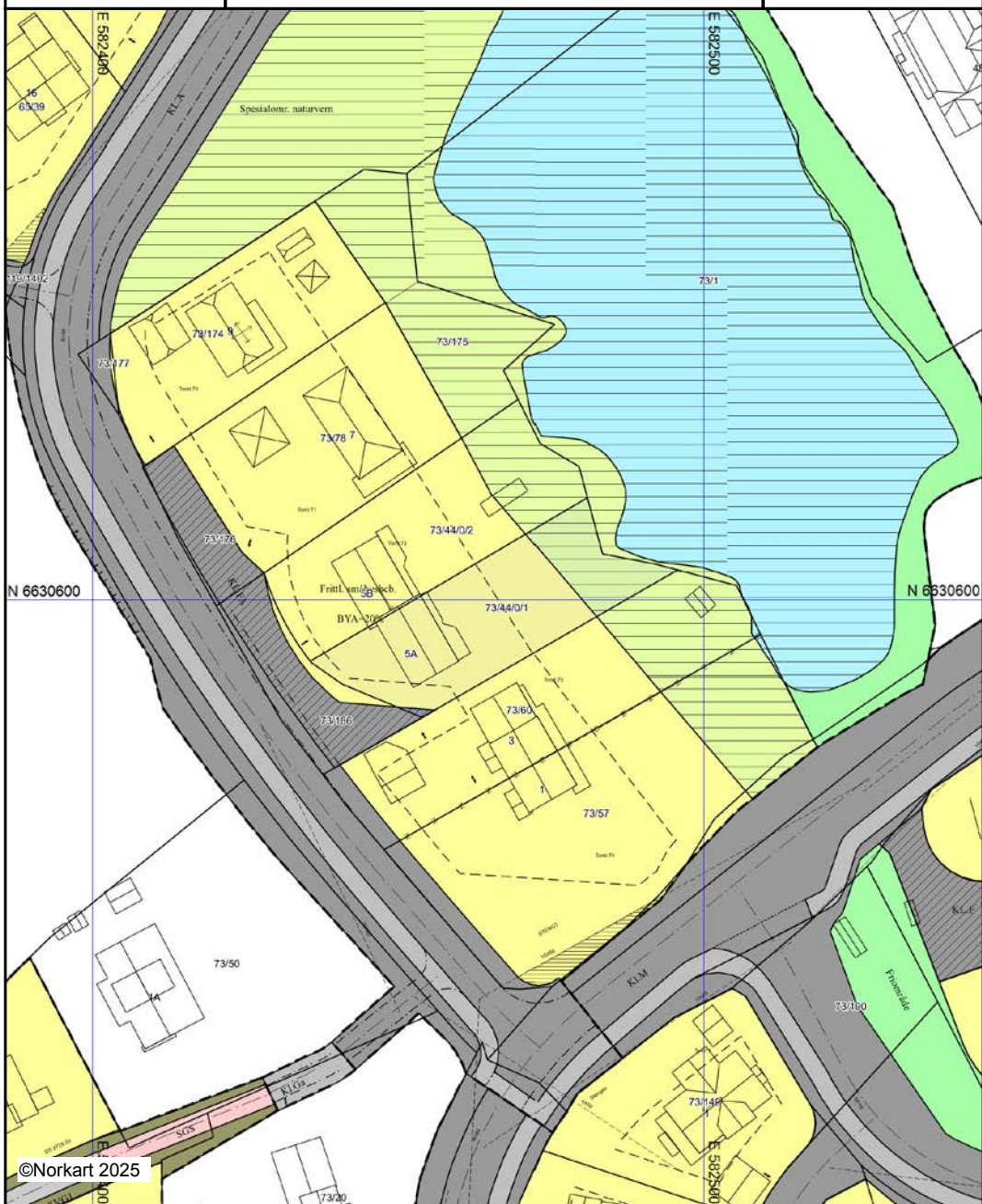
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/44/0/1
Adresse: Jonasmyra 5A
Dato: 04.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støttemur
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Regulert mønereitning
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Kommuneplan - Arealformål



Generell påskrift - Linje



Planområde kommuneplan



KpArealGrense



KpFareGrense



KpAngittHensynGrense



1122 - Hovedveg - vertikalnivå 1 (framtidig)



KpFareSone



KpAngittHensynSone



KpBestemmelseOmråde



1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)



1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)



1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)



1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)



2010 - Veg - (eksisterende)



3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)



3040 - Friområde - (eksisterende)



5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)



6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje



Kyststi



Kyststi (ikke bindende)



Matrikelnummer

Matrikelnummer

MatrikelnummermedSnr

Matrikelnummer..

Eiendomsgrense



Sikker eiendomsgrense



Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak



Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon



Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Informasjon - Juridiske linjer



Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense



Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon



Bygning

Informasjon og plandokumenter

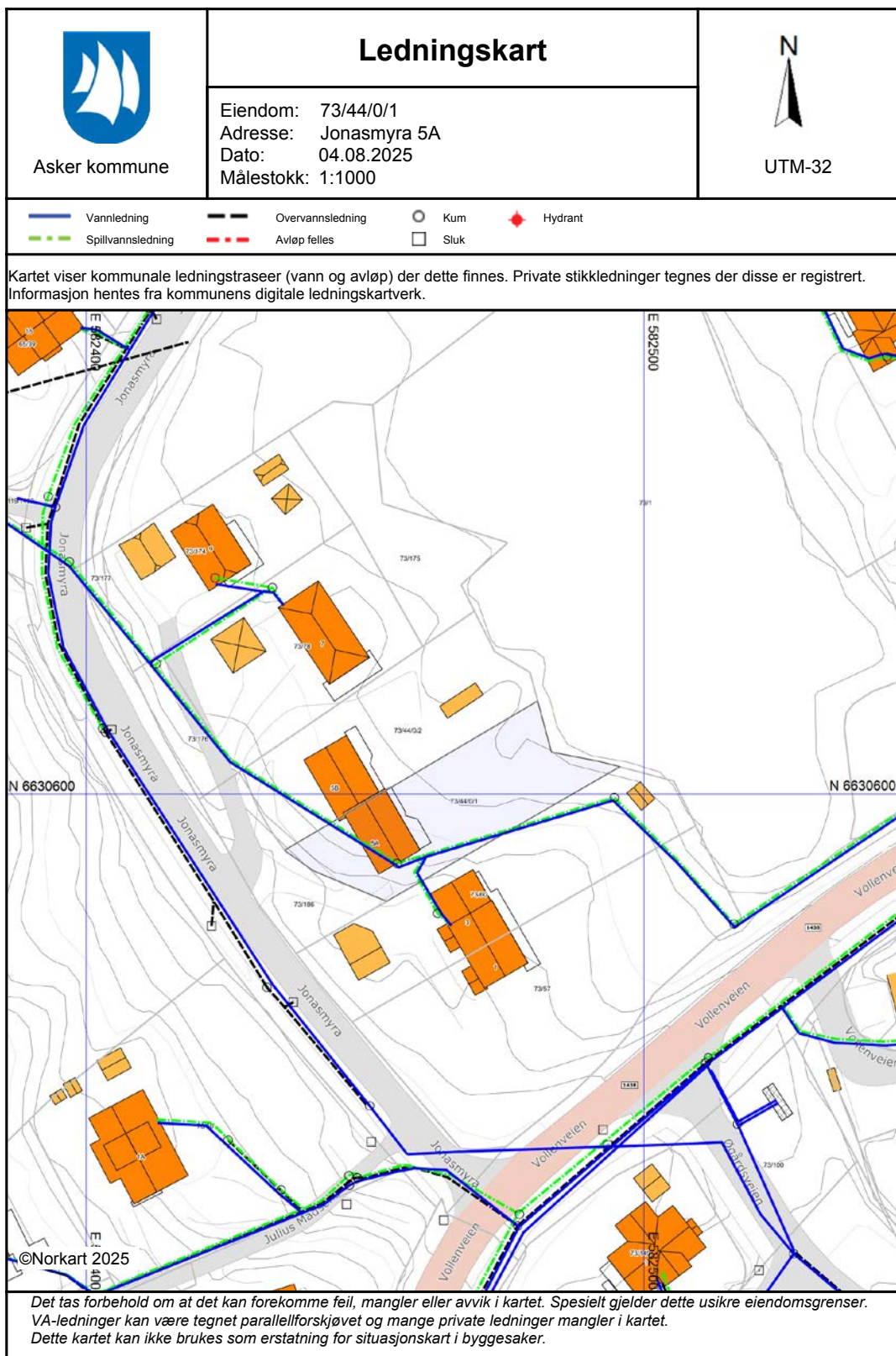


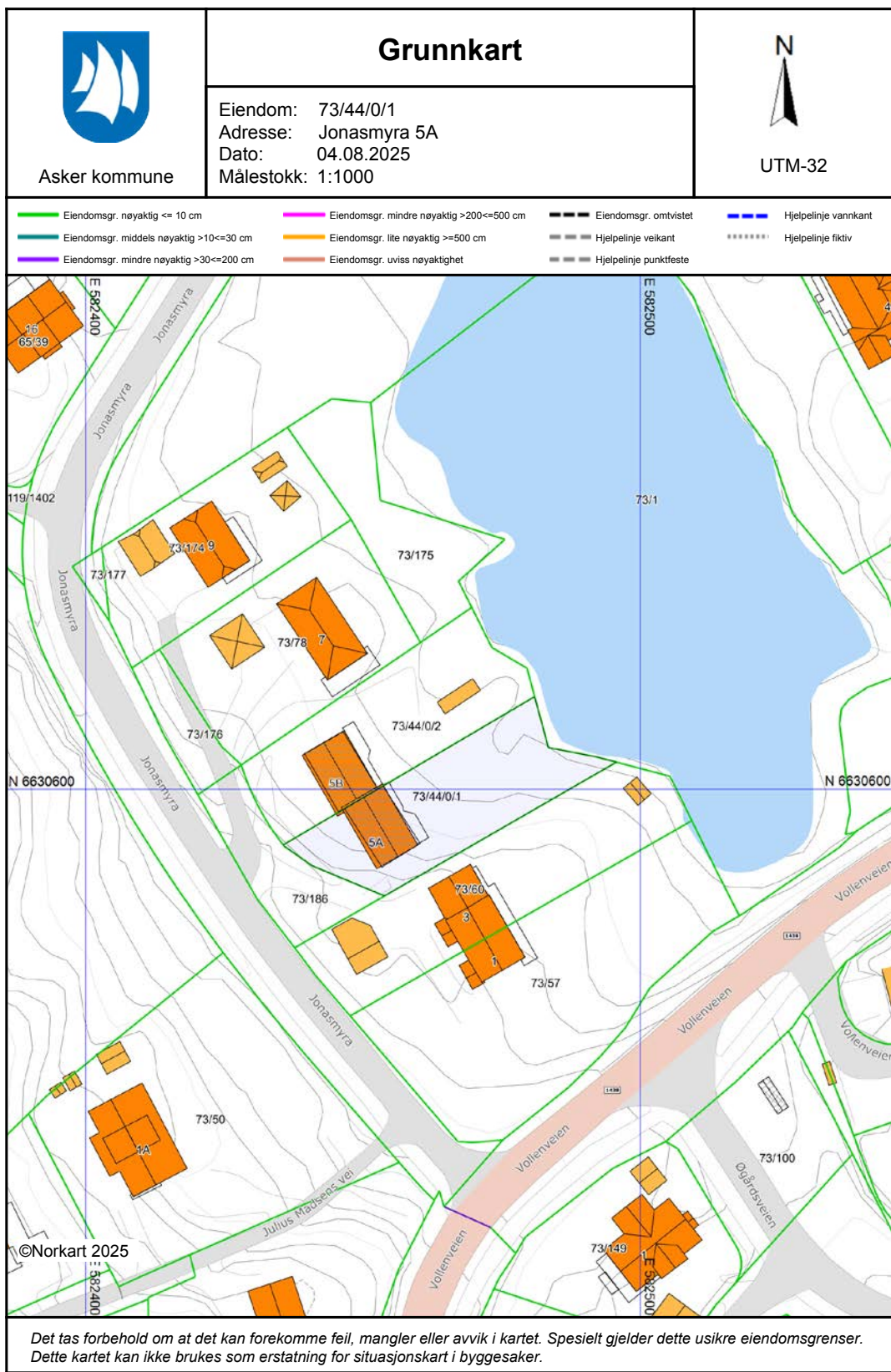
Endelig vedtatt plan

Kommunegrense

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

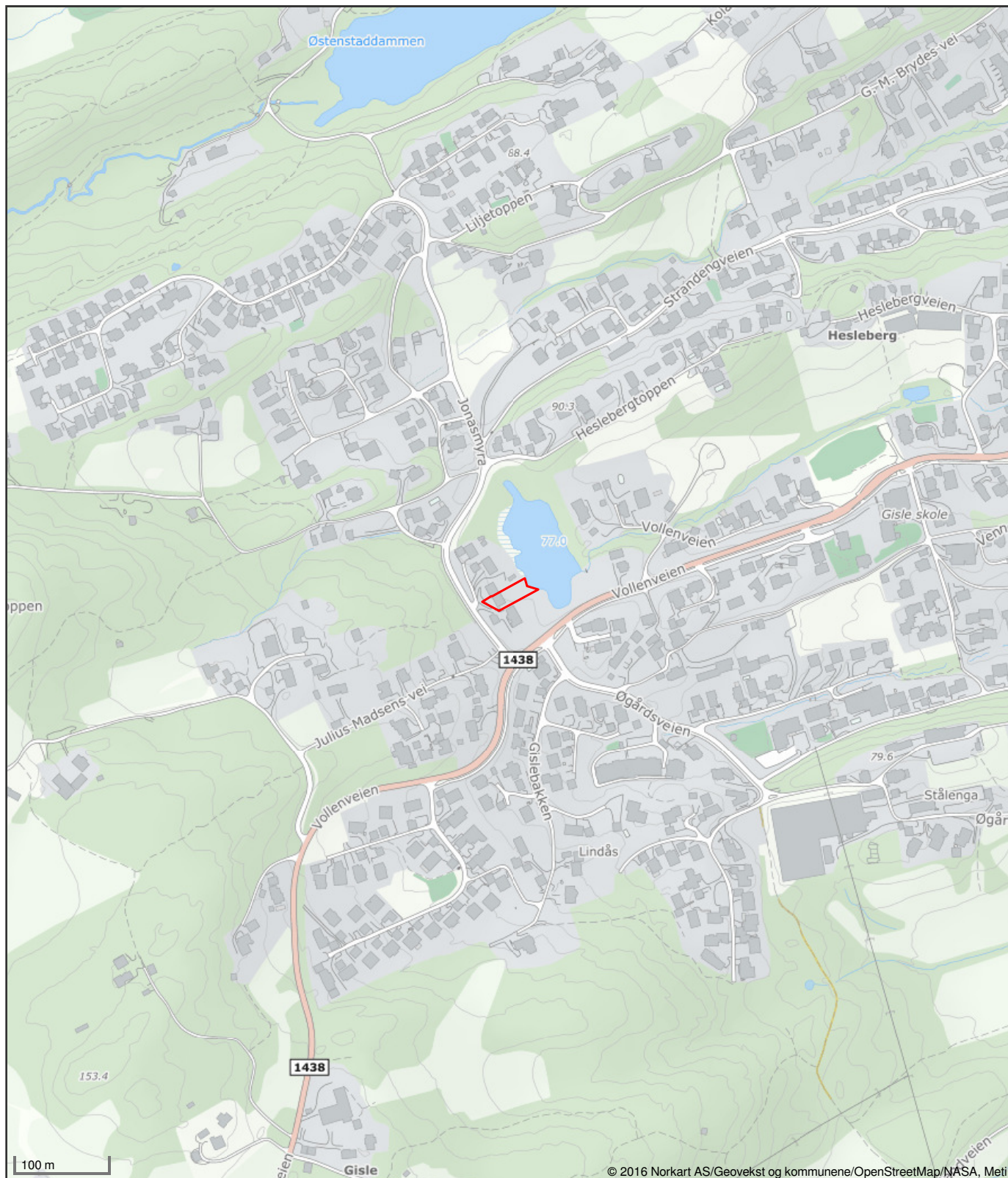
Kommuneplan - Sikringssoner







Oversiktskart for eiendom 3203 - 73/44//1



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.

30 m

Heslebergstoppen

77.0

1456

Julius Madsens vei

Vollenvæien

Giskebakken

Jonasmyra

18

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

52

54

56

75

77

49

45

1

3

6

20

2A

3

6

16

1

9

7

5B

5A

3

1

1A

2A

51

4

53

6

5

2

4

6

8

14

7

5

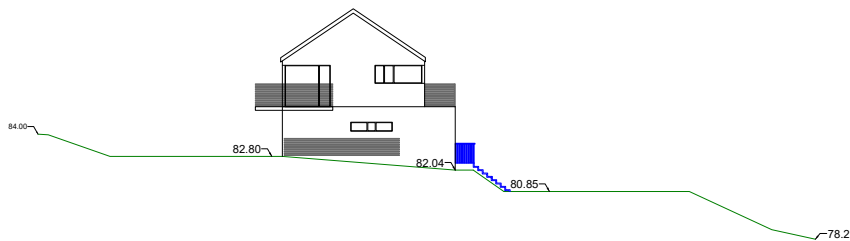
52

54

56</

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.

Terrengprofil sørfasade



- + Alle mål kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. ARK / be om oppstartsbehandling for avklaringer.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettingstillatelse.
- + Alle mål er til ferdig gulv dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvar for tekniske installasjoner i himling tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar
Endringer er markert med blått

Tiltak
Endret terreng, nye terrasser og støttemurer

Revisjoner					
3	-	-	-	-	-
2	02.06.25	Rev. endringssekнад	-	-	-
1	10.04.25	Rev. endringssekнад	AH	LMR	
Rev	Dato	Info	Tegn	Kontr	

Lokalisering

ARK:	Alm arkitekter AS
RIB:	-
RIBr:	-
RIE:	-
RIV:	-
ROR:	-

Alm Alm arkitekter AS
Arnljot Gellines vei 41
0657 Oslo
post@almarkitekter.no
+47 97 14 34 99

Tiltakshaver Adresse
Tømmer Thomas AS Jonasmyra 5

Prosjekt
Jonasmyra 5

Status Endringssekнад
Skala A3 / 1:200
Vedleggssnr. -

Tegningsnr. Tittel
- **Terrengprofil sørfasade**



- + Alle mål kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. ARK / be om oppstartsbehandling for avklaringer.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettingstillatelse.
- + Alle mål er til ferdig gulv dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvar for tekniske installasjoner i himling tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar
Endringer er markert med blått

Tiltak
Endret terreng, nye terrasser

Revisjoner				
3	-	-	-	-
2	02.06.25	Rev. endringssekнад	LMR	AH
1	10.04.25	Rev. endringssekнад	AH	LMR
Rev	Dato	Info	Tegn	Kontr

Lokalisering
N

ARK:	Alm arkitekter AS
RIB:	-
RIBr:	-
RIE:	-
RIV:	-
RIR:	-

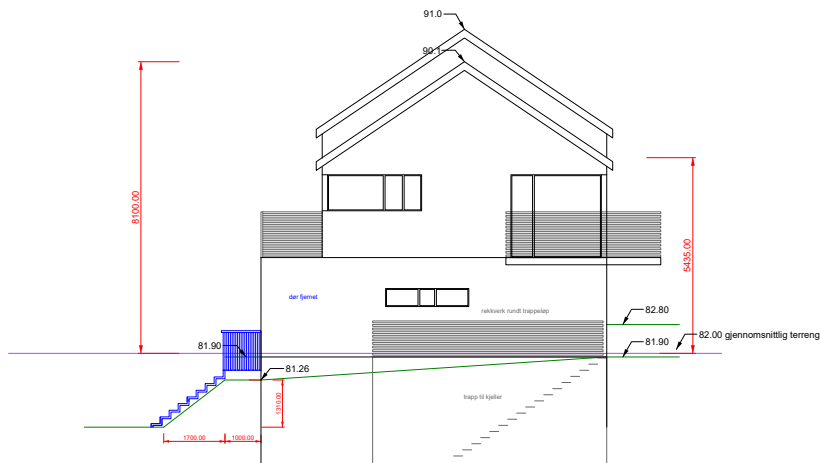
Alm Alm arkitekter AS
Arnljot Gellines vei 41
0657 Oslo
post@almarkitekter.no
+47 97 14 34 99

Tiltakshaver Adresse
Tømmer Thomas AS Jonasmyra 5

Prosjekt
Jonasmyra 5

Status Endringssekнад
Skala A3 / 1:100
Vedleggsm.

Tegningsnr. Tittel
- **Fasade øst**



- + Alle mål kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. ARK / be om oppstartsbehandling for avklaringer.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettningstillatelse.
- + Alle mål er til ferdig gulv dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvar for tekniske installasjoner i himling tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar

Endringer er markert med blått

Tittak

Endret terreng, nye terrasser

Revisjoner

Rev	Dato	Info	Tegn	Kontr
3	-	-	-	-
2	02.06.25	Rev. endringssekнад	LMP	AH
1	10.04.25	Rev. endringssekнад	AH	LMP

Lokalisering



ARK:	Alm arkitekter AS
RIB:	-
RIBr:	-
RIE:	-
RIV:	-
ROR:	-

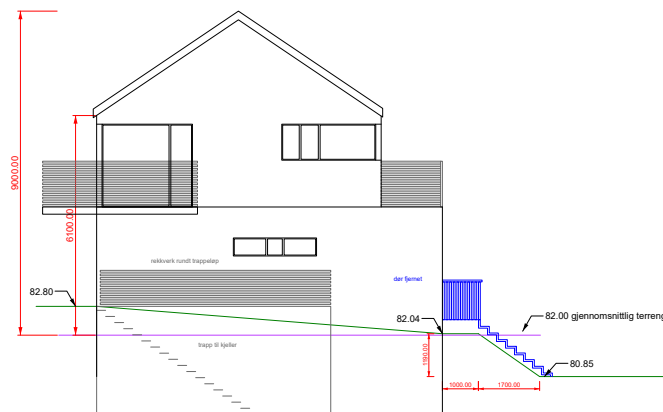
Alm Alm arkitekter AS
Arnliot Gellines vei 41
0657 Oslo
post@almarkitekter.no
+47 97 14 34 99

Tittakshaver
Tømmer Thomas AS Adresse
Jonasmyra 5

Prosjekt
Jonasmyra 5

Status Endringssekнад
Skala A3 / 1:100
Vedleggsnr. -

Tegningsnr. - Tittel
Fasade nord



- + Alle mål kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. ARK / be om oppstartsbehandling for avklaringer.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettingstillatelse.
- + Alle mål er til ferdig gulv dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvar for tekniske installasjoner i himling tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar
Endringer er markert med blått

Tittak
Endret terreng, nye terrasser

Revisjoner				
3	-	-	-	-
2	02.06.25	Rev. endringssekunad	LMP	AH
1	10.04.25	Rev. endringssekunad	AH	LMP
Rev	Dato	Info	Tegn	Kontr

Lokalisering

ARK:	Alm arkitekter AS
RIB:	-
RIBr:	-
RIE:	-
RIv:	-
RIBR:	-

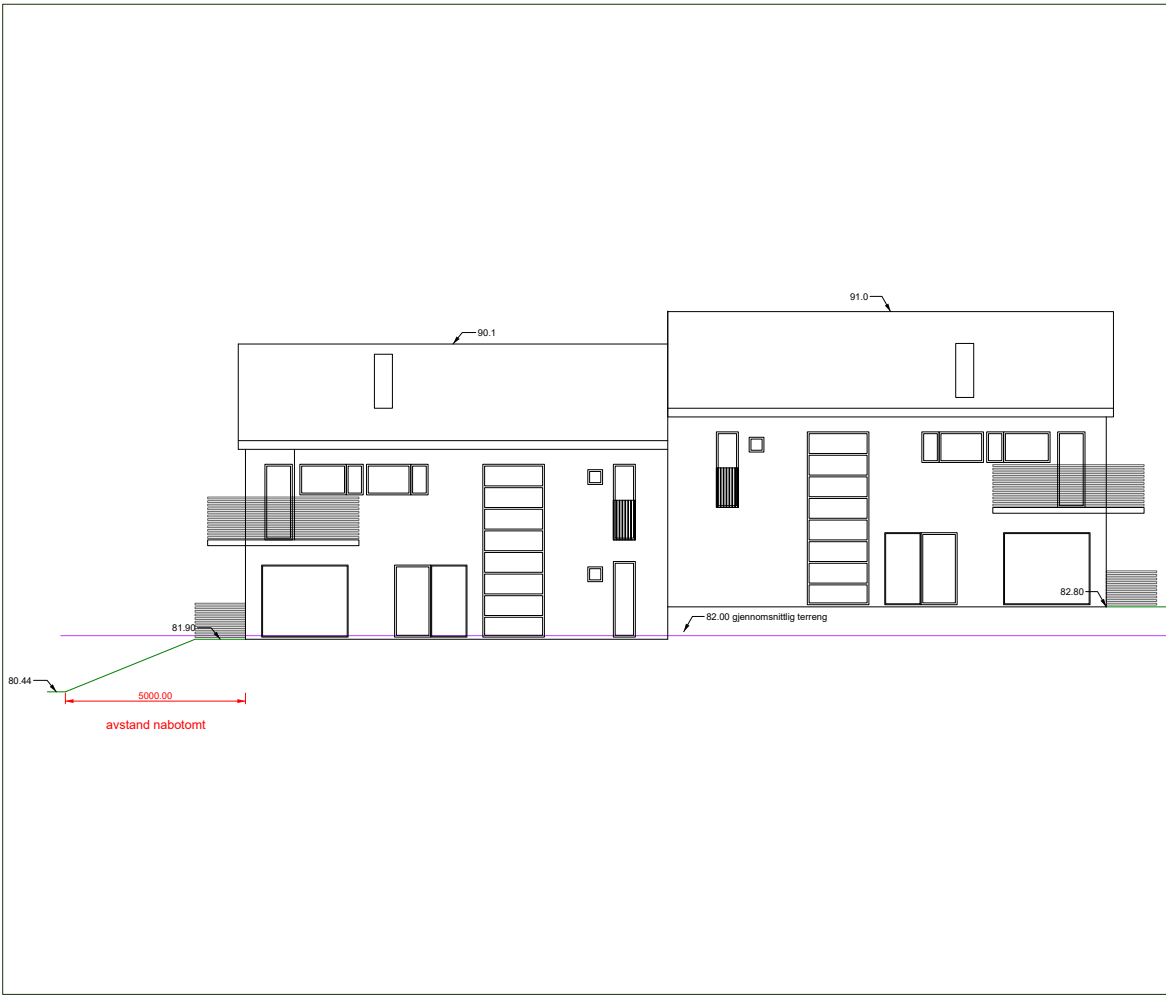
Alm Alm arkitekter AS
Arnljot Gellines vei 41
0657 Oslo
post@almarkitekter.no
+47 97 14 34 99

Tittak
Tømmer Thomas AS Adresse
Jonasmyra 5

Jonasmyra 5

Status Endringssekunad
Skala A3 / 1:100
Vedlegg: -

Tegningsnr. - Tittel
Fasade sør



- + Alle mål kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. ARK / be om oppstartsbehandling for avklaringer.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettingstillatelse.
- + Alle mål er til ferdig gulv dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvar for tekniske installasjoner i himling tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar
Endringer er markert med blått

Tiltak
Endret terreng, nye terrasser

Revisjoner				
3	-	-	-	-
2	02.06.25	Rev. endringssekнад	LMP	AH
1	10.04.25	Rev. endringssekнад	AH	LMP
Rev	Dato	Info	Tegn	Kontr

Lokalisering

N

ARK:	Alm arkitekter AS
RIB:	-
RIBr:	-
RIE:	-
RIV:	-
ROR:	-

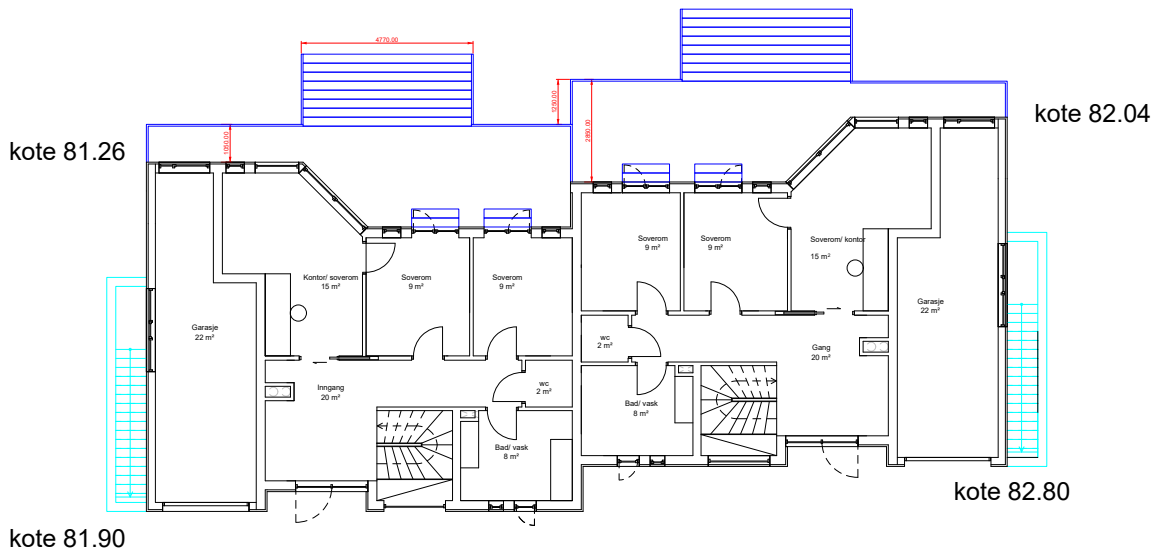
Alm Alm arkitekter AS
Arnljot Gellines vei 41
0657 Oslo
post@almarkitekter.no
+47 97 14 34 99

Tiltakshaver Adresse
Tømmer Thomas AS Jonasmyra 5

Prosjekt
Jonasmyra 5

Status	Endringssekнад
Skala	A3 / 1:100
Vedleggss.	-

Tegningsnr. **Tittel**
- **Fasade vest**



- + Alle mål kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. ARK / be om oppstartsbehandling for avklaringer.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettingstillatelse.
- + Alle mål er til ferdig gulv dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvar for tekniske installasjoner i himling tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar
Endringer er markert med blått

Tiltak
Endret terreng, nye terrasser

Revisjoner				
3	-	-	-	-
2	02.06.25	Rev. endringssekнад	LMP	AH
1	10.04.25	Rev. endringssekнад	AH	LMP
Rev	Dato	Info	Tegn	Kontr

Lokalisering
N

ARK:	Alm arkitektur AS
RIB:	-
RIBr:	-
RIE:	-
RIV:	-
ROR:	-

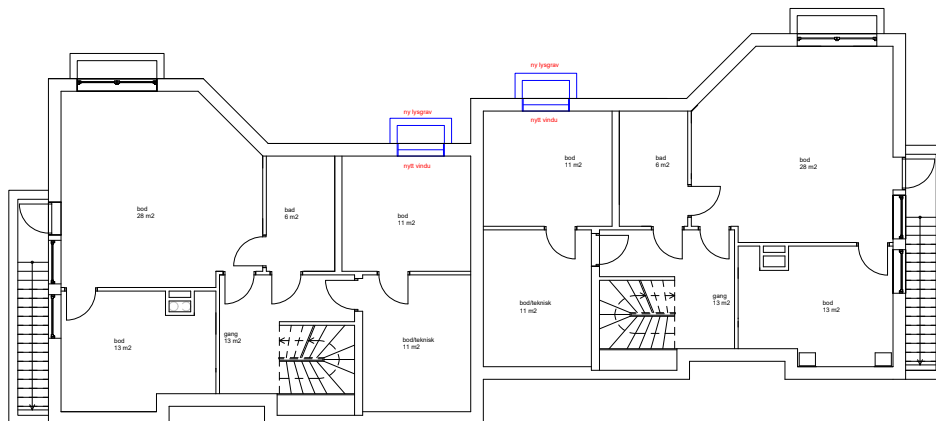
Alm Alm arkitektur AS
Arnljot Gellines vei 41
0657 Oslo
post@almarkitektur.no
+47 97 14 34 99

Tittakhaber Adresse
Tørner Thomas AS Jonasmyra 5

Prosjekt
Jonasmyra 5

Status Endringssekнад
Skala A3 / 1:100
Vedlegg: -

Tegningsnr. Tittel
- **Plan 1**



- + Alle mål kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. ARK / be om oppstartsbehandling for avklaringer.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettningstillatelse.
- + Alle mål er til ferdig gulv dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvar for tekniske installasjoner i himling tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar

Endringer er markert med blått

Tiltak

Endret terreng, nye terrasser

Revisjoner

3	-	-	-	-
2	02.06.25	Rev. endringssekunad	LMP	AH
1	10.04.25	Rev. endringssekunad	AH	LMP

Rev Dato Info Tegn Kontr

Lokalisering



ARK: Alm arkitekter AS
RIB: -
RIBr: -
RIE: -
RIv: -
RIOR: -

Alm Alm arkitekter AS
Arnljot Gellines vei 41
0657 Oslo
post@almarkitekter.no
+47 97 14 34 99

Tittakhaber Adresse
Tørner Thomas AS Jonasmyra 5

Prosjekt

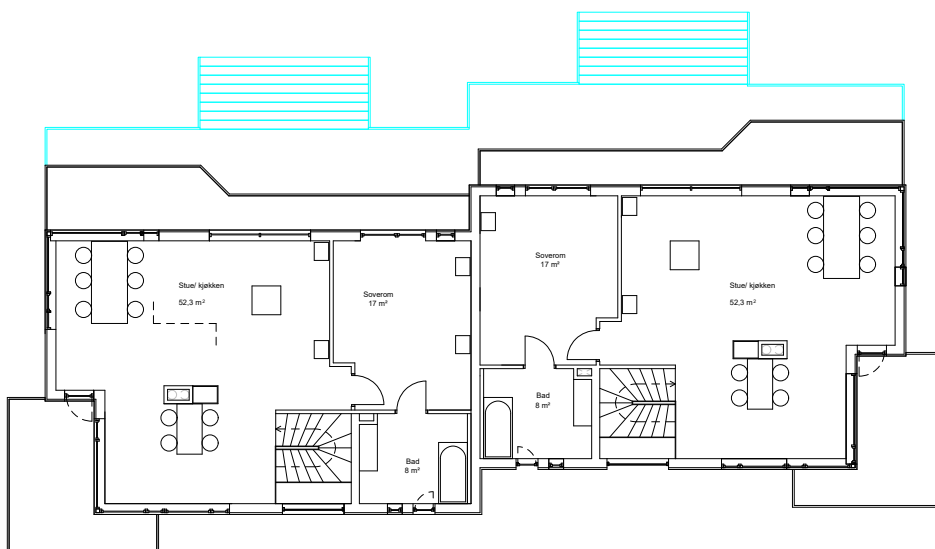
Jonasmyra 5

Status Endringssekunad

Skala A3 / 1:100

Vedlegg: -

Tegningsnr. Tittel
- **Plan kjeller**



- + Alle mål kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. ARK / be om oppstartsbehandling for avklaringer.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettingstillatelse.
- + Alle mål er til ferdig gulv dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvar for tekniske installasjoner i himling tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar

Endringer er markert med blått

Tiltak

Endret terreng, nye terrasser

Revisjoner

Rev	Dato	Info	Tegn	Kontr
3	-	-	-	-
2	02.06.25	Rev. endringssekunad	LMP	AH
1	10.04.25	Rev. endringssekunad	AH	LMP

Lokalisering



ARK:	Alm arkitekter AS
RIB:	-
RIBr:	-
RIE:	-
RIV:	-
RIBR:	-

Alm Alm arkitekter AS
Arnljot Gellines vei 41
0657 Oslo
post@almarkitekter.no
+47 97 14 34 99

Tittakhaber Adresse
Tømmer Thomas AS Jonasmyra 5

Prosjekt

Jonasmyra 5

Status Endringssekunad

Skala A3 / 1:100

Vedleggsnr.

Tegningsnr.

-

Tittel

Plan 2

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 73, Bruksnummer 44, Seksjonsnummer 2 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

06.10.2025 kl. 16.13

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

06.10.2025 kl. 16.12

Adresse(r) :

Gateadresse: **Jonasmyra 5 B**

Gatenr: **1405**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1390 VOLLEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1091113-1/200 03.09.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 6 600 000

Omsetningstype: Fritt salg

TØMRER THOMAS AS

ORG.NR: 980 381 773

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:

1948/1184-1/100 11.03.1948

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 73 BNR: 44

2000/36070-1/100 27.12.2000

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 73 BNR: 44

2003/25093-1/100 16.09.2003

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 73 BNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 73 BNR: 174
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 73 BNR: 44

2021/1091183-1/200 03.09.2021
21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 5 200 000
Panthaver: BØCKMAN LARS HARALD
FØDT: 04.09.1945
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 73 BNR: 44

2021/1091183-2/200 03.09.2021
21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

Veket for
Beløp: NOK 27 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2022/1439163-1/200 19.12.2022
21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 27 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 73 BNR: 44

GRUNNDATA

2025/816470-1/200 14.07.2025
21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

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 tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

TINGLYST⁵
16 SEPT. 2003ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 25093

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Undertegnede hjemmelshavere av gnr. 73 bnr. 44, gir følgende eiendommer bruksrett til samme eiendom:

Parsell merket nr. 70, gnr. 73 bnr. ...174.....
Parsell merket nr. 71, gnr. 73 bnr. 78

Bruksretten omfatter bruk til adkomst fram til eget adkomstareal.
Denne erklæring skal tinglyses parsell merket nr. 70, gnr. 73 bnr. ...174... og på
parsell merket nr. 71, gnr. 73 bnr. 78.
Denne tinglysing kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

.....*Asker*..... dato.....*4. juli 2003*.....

.....*[Signature]*.....*640945*.....
(Hjemmelshaver til gbnr. 73/44) (F.nr)

(*WARRAND Bockman*)

.....*Baisha Li*.....*030543*.....
(Hjemmelshaver til gbnr. 73/44) (F.nr.)

(*BAISHA Li*)



Doknr: 25093 Tinglyst: 16.09.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn) ASKER		MIDLERTIDIG FORRETNING	J nr 109/68
--	--	-----------------------------------	-----------------------

Midlertidig forretning for –

G nr 73	B nr 78	Festenr
Adresse/ Brukenavn Jonasmyra 7,		
Representasjonspunkt X 201000 Y -13960 Z		
Koordinatsystem NGO III	Kartblad CL 042-1-7+15	

DAGBOKEFØRT
03. AUG 81 16275
HEBEREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato **16. april 1968**

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr
gnr. 73 bnr. 44

Parsell A

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn
Lars Gisle Bøckman

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/~~etter delegasjonsinstruks~~ den –

Dato **20/3 1968** Sak nr

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal
ca. 3,4 da.

I gebyr er innbetalt –

Beløp
kr. 405.-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev
22/7 1984.

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.
Asker, den **22. juli 1981.**


Odd Rønneid

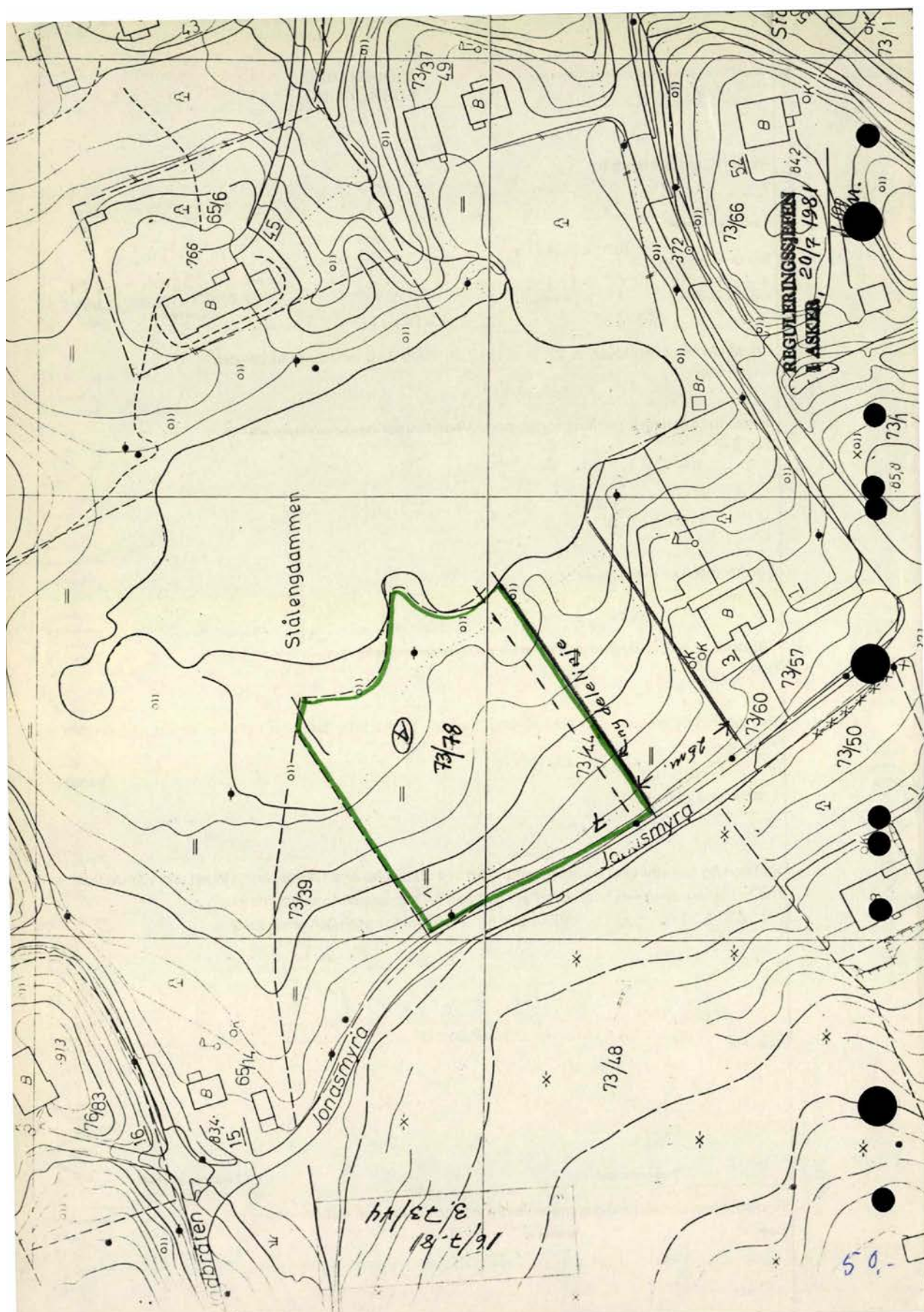
Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglygingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift
------	-------------	-------------





ÅKERHUS LANDBRUKSSELSKAP		
001115 22SEP63		
ENSP.	T. E.	ARKIV NR.
/ 19	/ 19	

A S K E R

HERRED

Dbnr. 5498
den 2/11 1960

MÅLEBREV

over

parsell _____ av g.nr. 73 b.nr. 44

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning

30/6 - 60.

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr.

L.nr.

T.nr.

K.nr.



Torsdag den 30. juni 1960 ble i henhold til Lov om skyld-
deling m. v. av 20. august 1909, § 11 holdt skylddelingsforretning over
gården **Stålenga**
g.nr. **73** br.nr. **44** av skyld mark **0,20** i **Asker**
herred

Forretningen er forlangt av **Lars Gisle Bäckman**

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.

Forretningen ble administrert av oppmålingsseier i overvær av vitnene

Knut Sævi

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsik-
ring om skjønnsmenn: **Alle**

Fremmøte.¹⁾ **Lars Gisle Bäckman**

Fradelingen gjelder:²⁾

Parsellens begrensning mot nabogrunn følger de gamle grenselinjer. Mot hovedbruket be-
grenses den av de nye delelinjer i samsvar med bygningsrådets vedtak.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til **8 - Otte - Øre**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **57**

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår
skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren)
innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for
kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

¹⁾ Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem
som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.

²⁾ Utfylles med f. eks.: Parsell nr., del av e.l., samt med henvisning til godkjent reguleringsplan og/eller
byggningsrådets (reguleringsrådets) sak nr.



Det ble samtidig holdt kart- og oppmålingsforretning over den fraskilte del i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger.¹⁾

Grensene målt i meter:

I NV mot hovedbillet 73/44 rett linje 64,16, i NNO og ONO mot Stålelendammen, videre i ONO mot vanninntak for Gisle skole rett linje 13,05, i SO langs Vollenveien rett linje 59,80, i S og VSV langs Gulveien henholdsvis 6,82 og 41,93.

Arealet er 3046 m².

Før oppmålingsjefen

Ole Stubban (sign.)

bem.

Knut Sævi (sign.)
vitne

I samsvar med kartprotokollen:

Asker oppmålingsvesen, den 1/8-60

Knut Sævi

¹⁾ Teksten videre redigeres av oppmålingsjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og til slutt eventuelle generelle tilføyelser.



Påtegninger: ¹⁾

Parsellen ble i bygningsrådets møte den 11/5-60 tillatt
utskilt på flg. betingelser:

1. Parsellen tilpliktet å arrondere sine grenser i sam-
svar med framtidig regulering, samt gratis avstå nød-
vendig grunn til utvidelse av Guiveien og delta for-
holdsvis i omkostningene ved slik utvidelse.
2. bebyggelse på parsellen tilpliktet å tilknytte offen-
tlig kloakk når slik blir lagt.

Ovenstående betingelser vedtaks:

Lars Gisle Bøckman(sign)

~~kjøper~~

~~selger~~

Godkjennes. Ved oppsetting av gjerde mot forbigående vei,
må veilovens bestemmelser følges. Før slikt arbeide settes i
gang, skal vårt kontor varsles. Tilbakesendes vårt kontor etter
tinglysingen.

ASKER BYGNINGSRÅD DEN 2/8 1960

Erik Bergh (sign.)
reg.sjef.

¹⁾ F.eks. Bygningsrådets godkjenning av delingen, om atkomst e.l samt tinglysingen. På denne side på-
føres eventuelle rettelser eller ajourføringer.

Kommune
ASKER

TINGLYST
ASKER OG RINDING LØVENSRETT
23 APR 2001
DAGBOKNR: 10394

MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	27/01	
Målebrev nr.	124-52	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	73	44	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	2140.1		

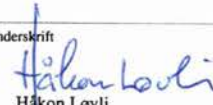
Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	29.mars 2001
Rekvirent	Harald Bøckman
Bestyrer	Ole-P. Kristiansen
Forretning	Kartforretning over gnr. 73 bnr. 44. Det er ved grensejustering overført 638.1m² fra gnr. 73 bnr. 78 til gnr. 73 bnr. 44, 39.8m² fra gnr. 73 bnr. 60 til gnr. 73 bnr. 44 og 69.3m² fra gnr. 73 bnr. 44 til gnr. 73 bnr. 60. Grensejusteringene er godkjent av partene ved fremmøte i marka og underskrift i protokoll.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Asker	17.04.2001	 Håkon Løvli	 Ole-P. Kristiansen

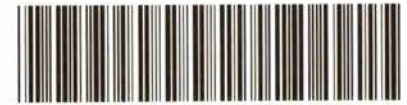
GAB

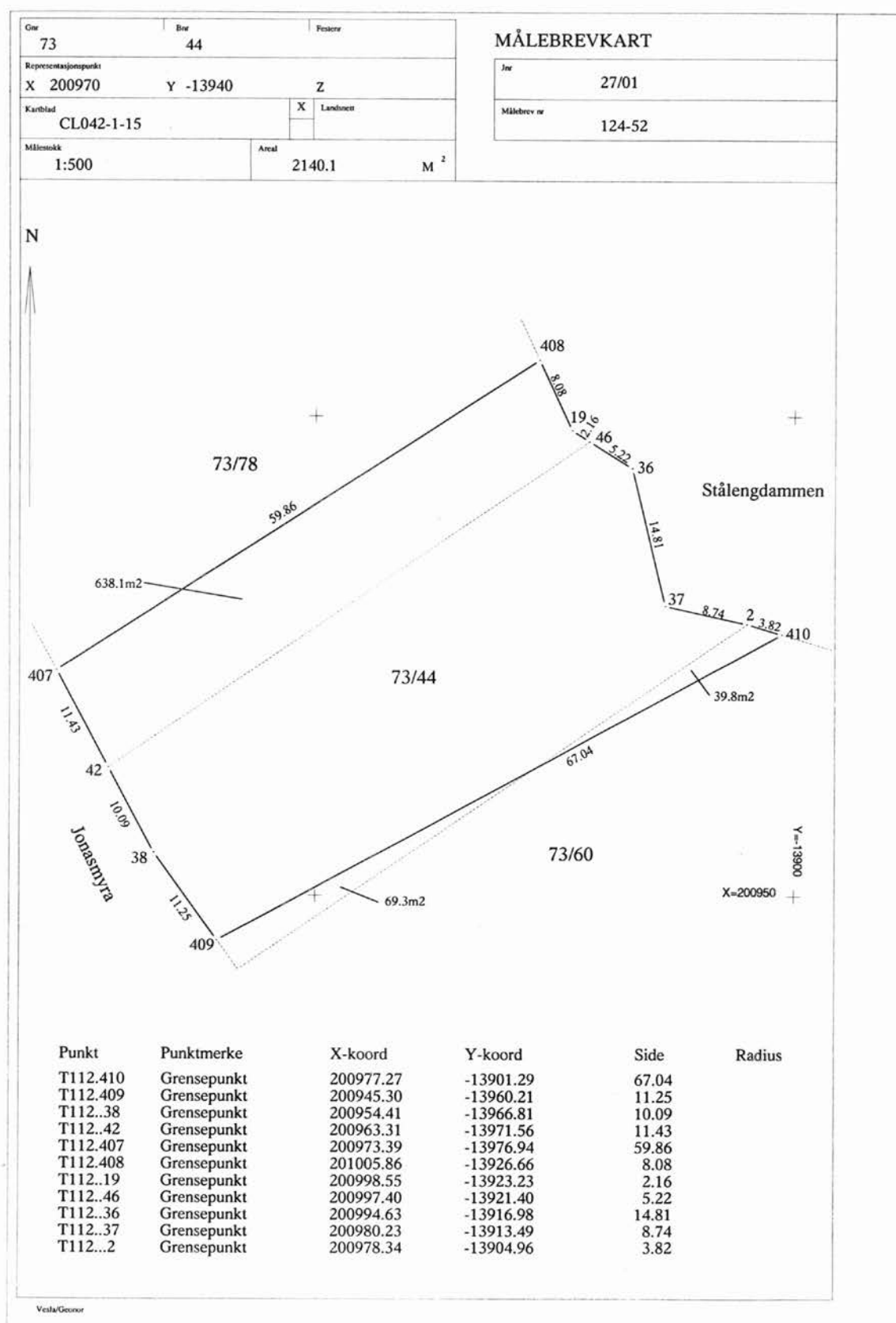
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

 Doknr: 10394 Tinglyst: 23.04.2001 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Ref. 1123

Kommune
ASKER 0220 974637766

MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	28/01	
Målebre nr.	127-239	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebre over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	73	186	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	368.2		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebre, midlertidig forretning og registreringsbre, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebre som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	03.07.2003
Rekvirent	Harald Bøckmann
Bestyrer	Ole-Petter Kristiansen
Forretning	Kart- og delingsforretning over felles adkomst av gnr. 73 bnr. 44.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Asker	10.01.2006	 Erling Wiede	 for Ole-Petter Kristiansen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

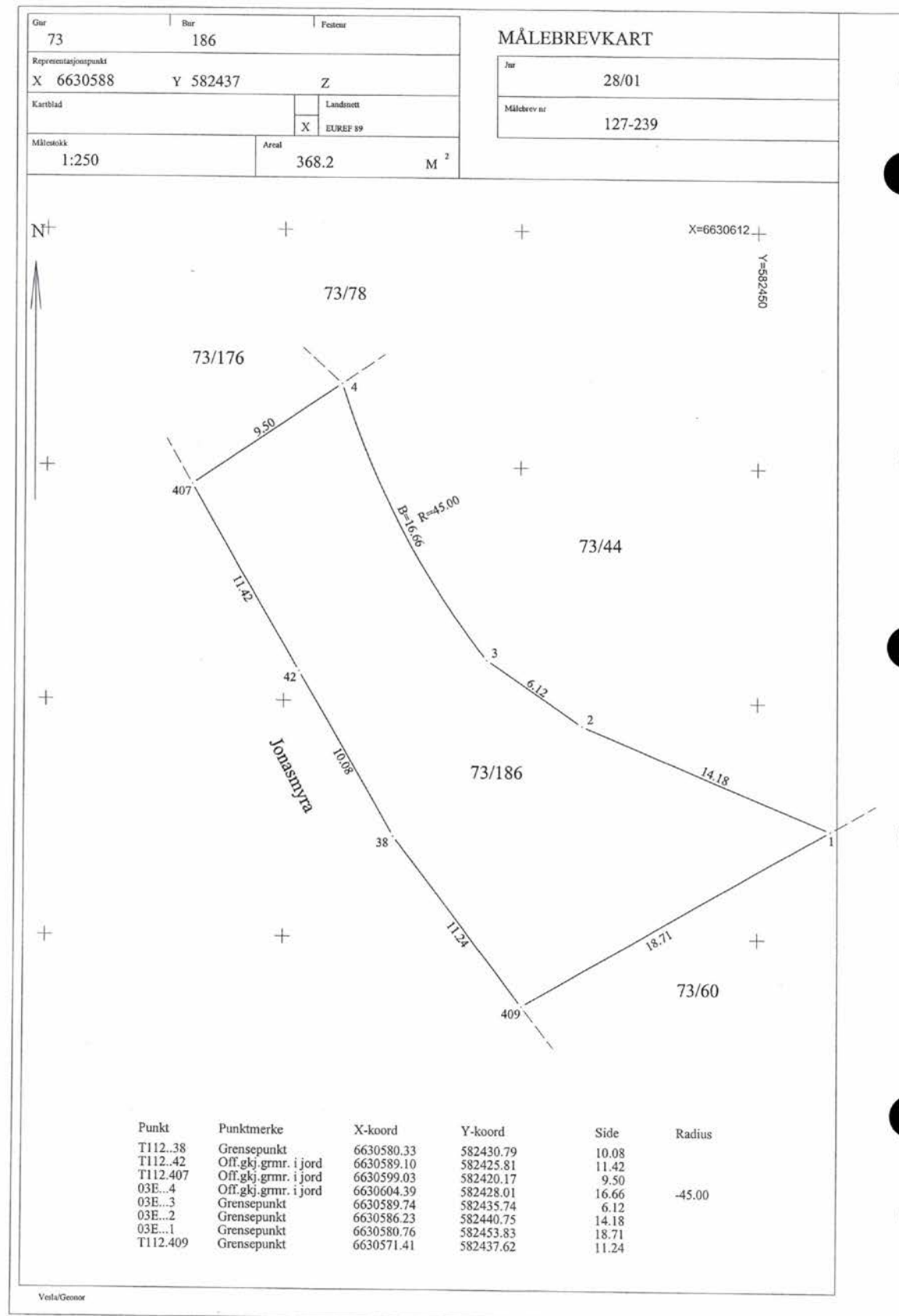
Dagbokstempel

Doknr: 905644 Tinglyst: 03.11.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Volla/Gosvor



Ref. 1124
Asker Kommune 0220
97463776e

Erklæring om bruksrett

Undertegnede hjemmelshaver gnr. 73 bnr. 186, gir følgende eiendommer bruksrett til samme eiendom:

gnr. 73 bnr. 57
gnr. 73 bnr. 60
gnr. 73 bnr. 44
gnr. 73 bnr. 176
gnr. 73 bnr. 78
gnr. 73 bnr. 174



Doknr: 907351 Tinglyst: 03.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bruksretten omfatter bruk til atkomst

Denne erklæring tinglyses på gnr. 73 bnr. 186.

Denne tinglysning kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

Harald L. Bøckman f.nr. 040945 

Liu Baisha f.nr. Baisha Li

Liu er etternavn

Rett feni
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSDELINGEN

Ling Wiede

Beløst

ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSDELINGEN

Ling Wiede



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614852098
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
980381773	TØMRER THOMAS AS		Skytterveien 200, 1386 ASKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	73	44

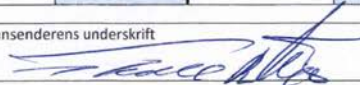
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	73	44	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
3203	73	44	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn <i>Asker</i>	Kommunens adresse <i>Katrineåsvæn 20, 3440 Røyken</i>		Kontaktperson <i>Liv Krive</i>												
1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn Tømmer Thomas AS	Fødselsnr./Org.nr. 980381773	E-postadresse thomas@tomrer-thomas.no													
Adresse Skytterveien 200	Postnummer 1386	Poststed Asker	Telefonnummer												
2. Opplysninger om eiendommen															
Kommunens nr. 3203	Kommunens navn Asker	Gårdensr. 73	Bruksnr. 44	Festenr.											
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn			Eierandel (oppgis som brøk)											
980381773	Tømmer Thomas AS			1/1											
 <i>Reit kopi bekreftes JF&K</i>															
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.												
Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)															
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	BG	13				25				37			
2	B	1	BG	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 2				Nevner = 2											
Dato <i>21/05-25</i>		Innsenderens underskrift 													

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Rett kopi bekreftes
SØRIL**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å angi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

21/05-25

Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato <i>Asker 21/05-25</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Thomas Picton
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)



Reti kopi bekrefies
Sack

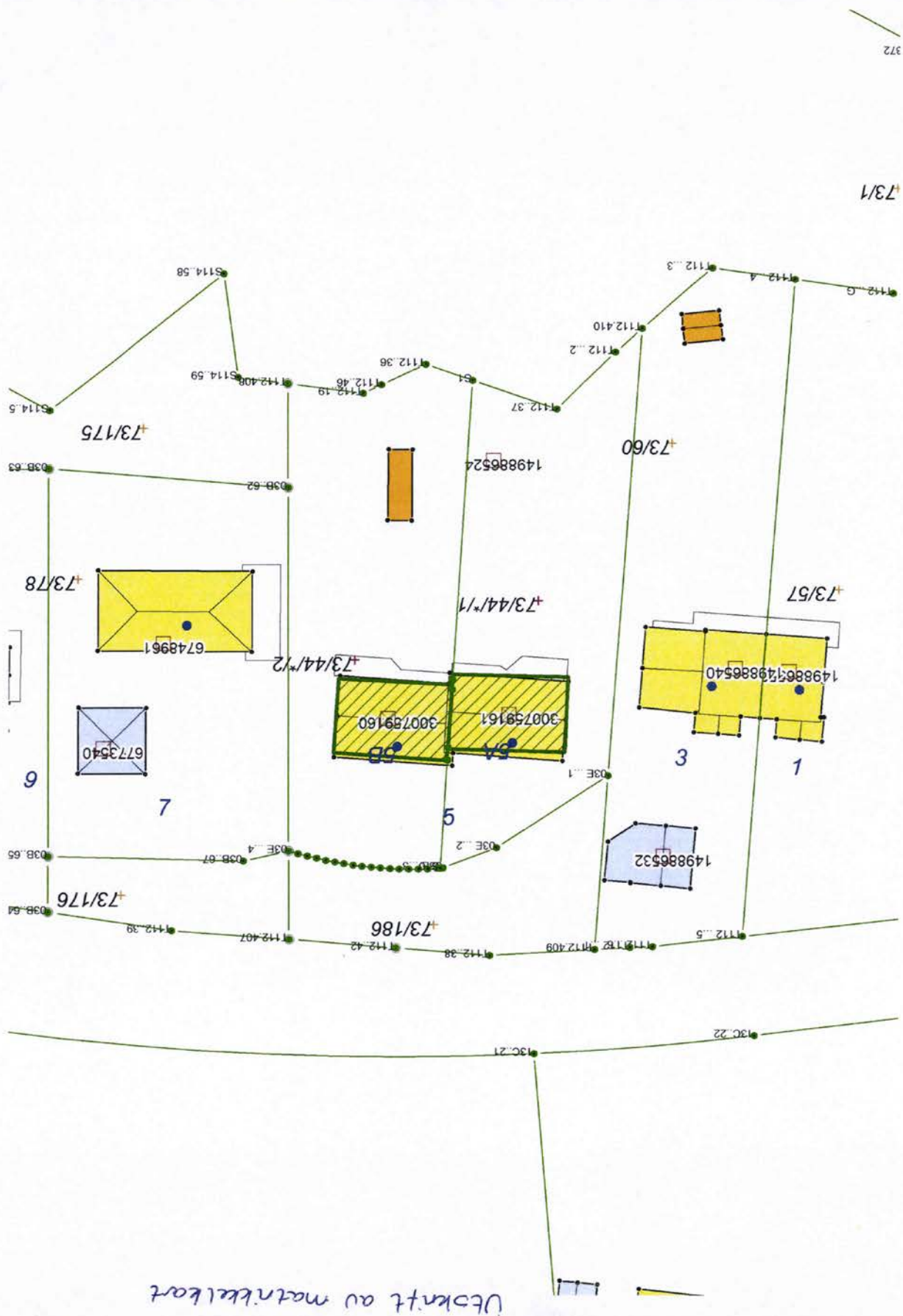
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

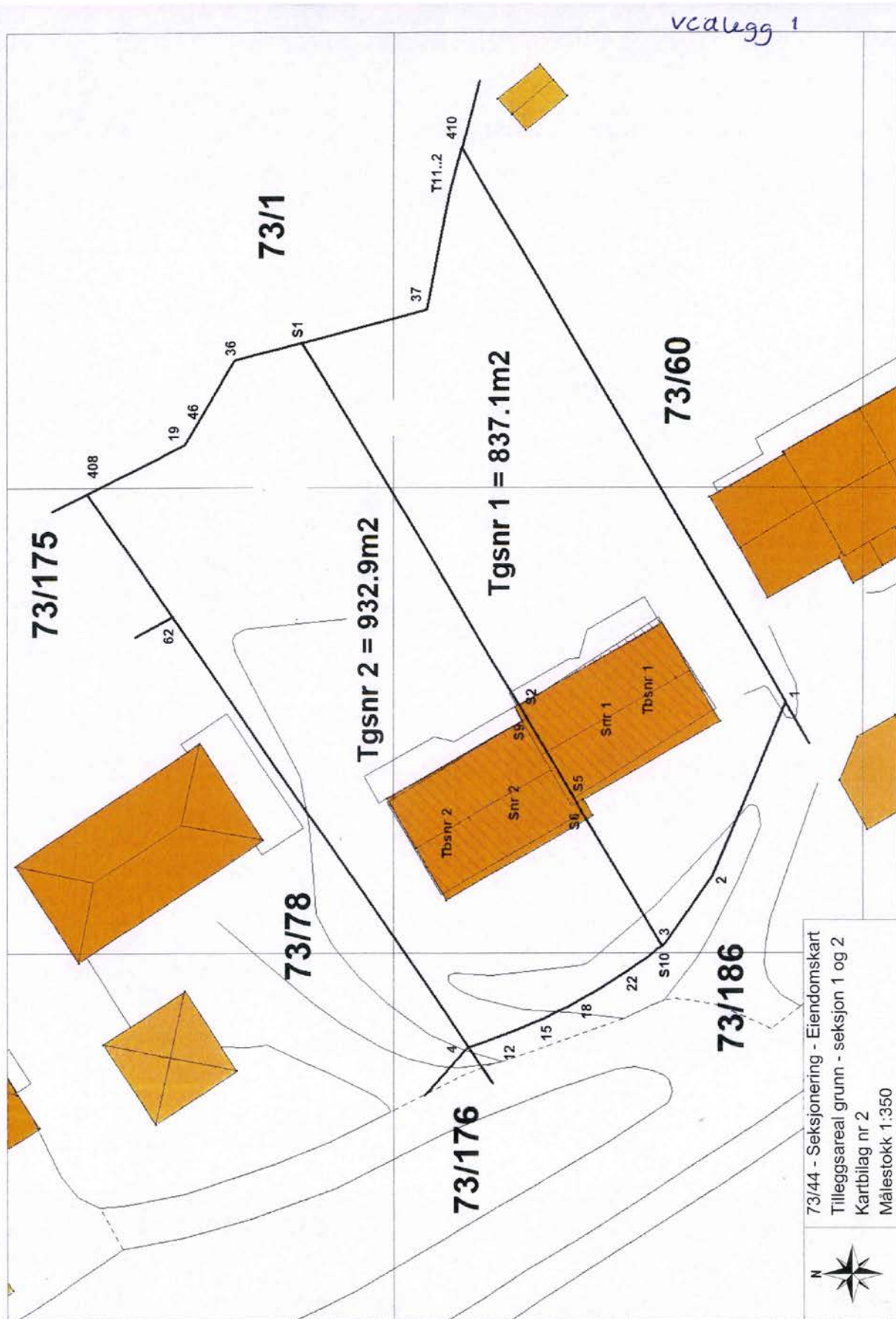
Kommunenr. <i>3203</i>	Kommunens navn <i>Asker</i>	Gårdsnr. <i>73</i>	Bruksnr. <i>44</i>	Festenr.
Dato <i>08.07.25</i>	Underskrift <i>Liv Knive</i>	Stempel  Asker kommune		

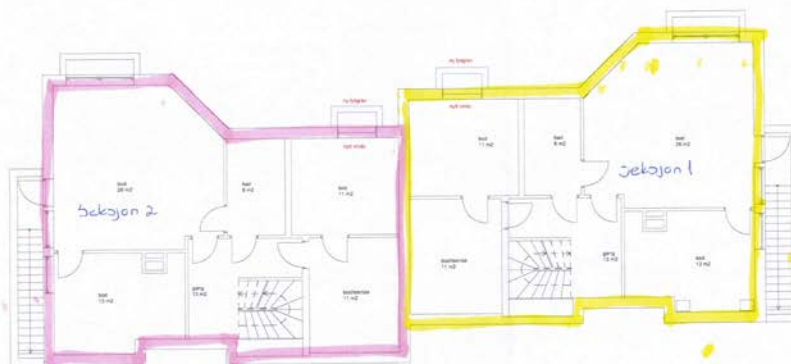
Dato <i>21/05-25</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-------------------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
21/05-25															

Rett kopi bekreftes
SAK







- + Alle må kontrolleres på stedet før bygging/bestilling.
- + Konf. APM / be om oppstartsbehandling for sviktningen.
- + Ingen arbeider må påbegynnes før igangsettningstilatelse.
- + Alle måler ti ferdig gult dersom annet ikke er oppgitt.
- + Ansvaret for tekniske installasjoner i hinning tilhører de respektive fag og deres rådgivende konsulenter.

Kommentar

Endringer er markeret med blåst

Total:

Endret tærning, nye ferskvarer

Revelation

3	02.06.25	Rev. endringssekret	LMR	AH
1	10.04.25	Rev. endringssekret	AH	LMR
Rev	Dato	Info	Tegn	Kont

1	10.04.25	Rev. endringsskrad	AF	LGH
	Rev Dato	Info	Tegn	Kantr

Lokalisering

ARX:	Aın etiketler AS
FD:	+
FD ₁ :	+
FE:	+
FDV:	+
FDN ₁ :	+

Alm Alm arkitekter AS
Arendt Gullenes vei 41
0657 Oslo
post@almarkitekter.no
+47 97 14 34 99

Tilakshaveri	Adress
Tamrer Thomas AS	Jonaemyra 5

Protein

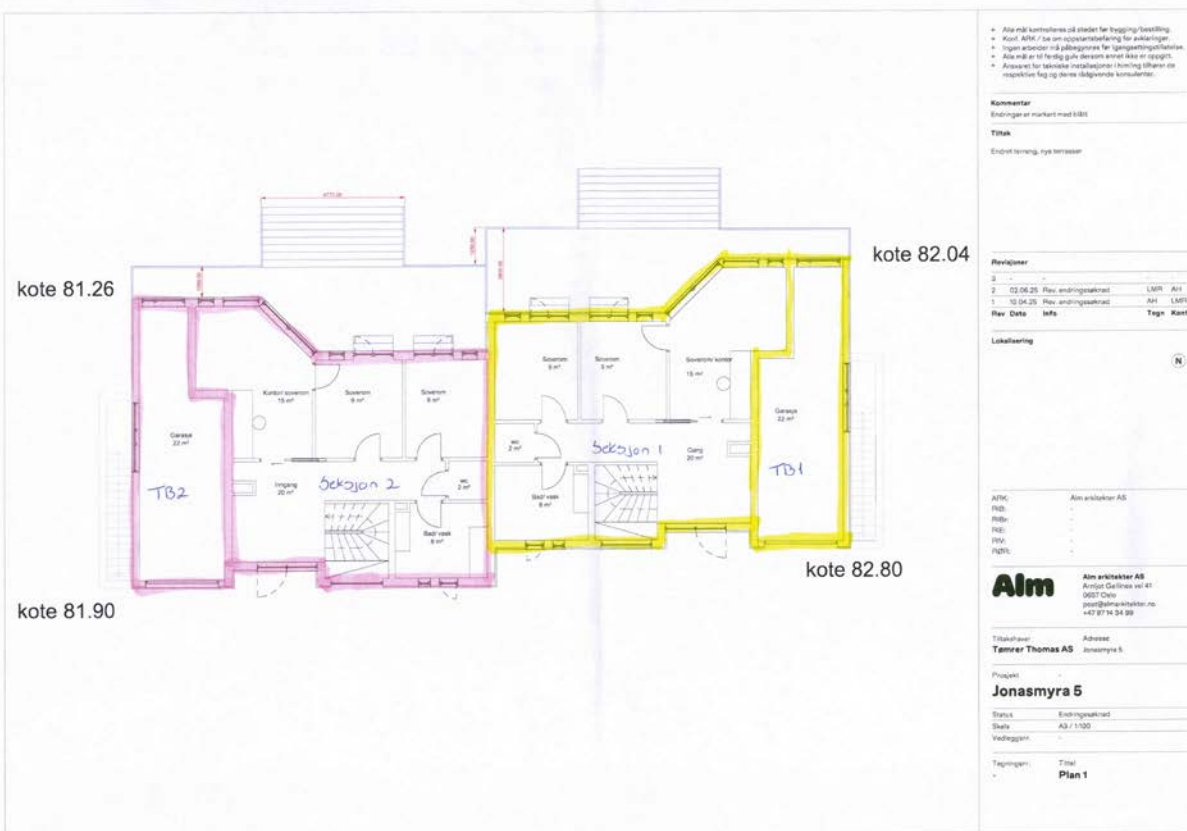
Jonasmyra 5

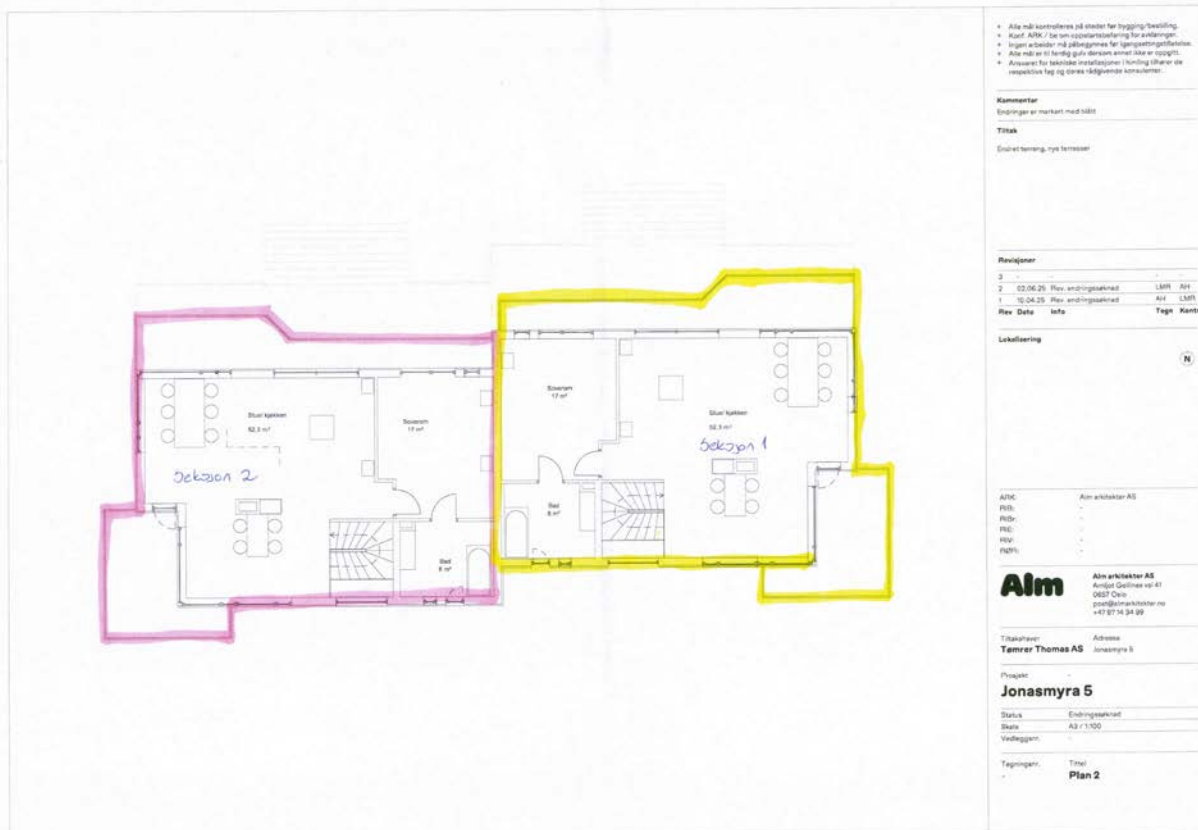
Region	Endemicity
North America	Common
Europe	Common
Asia	Common
Africa	Common
Oceania	Common

Scale	A3 / 1:100
-------	------------

Verfugung:

Plan kjeller






Doknr: 36070 Tinglyst: 27.12.2000 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ØVRE VOLLENS VANN OG AVLØPSLAG STATUTTER



Øvre Vollens vann og avløpslag (laget) er stiftet 30.11.2000.
Ved stiftelsesdatoen tiltrådte følgende partsmedlemmer til laget:

Navn	Eiendom i Asker kommune Gnr/Bnr	Adresse
Randi M. Grøndal og Bernt Grøndal	73/57	Jonasmyra 1
Randi M. Grøndal og Bernt Grøndal	73/60	Jonasmyra 3
Harald L. Bøckman og Baisha Liu	73/44	Jonasmyra 5
Anne Katrine Nesse og Oddbjørn Nesse	73/78	Jonasmyra 7
Janne Elin Stubsjøen og Harald Vartdal	65/31	Jonasmyra 15
Wenche B. Rønning og Jan Rune Rønning	76/83	Jonasmyra 16
Grete P. Holmesland og Per O. Brynildsen	76/38	Østenstadbråten 3
Wolfgang Schwarz	76/34	Østenstadbråten 4

1. Formål

Øvre Vollens vann og avløpslag er et partslag som ved hjelp av et ledningsnett har til formål å anlegge og å vedlikeholde vann- og kloakkledninger i området overfor Stålengdammen fram til kommunes kum 26 sør for Stålengdammen i Vollenveien, Vollen, Asker kommune. Øvre Vollen vann og avløpslag er å anse som avtale mellom flere parter, hvor partene heretter er kalt partsmedlemmer.

2. Partsmedlemmer

Rettigheter til ledningene, og plikt til å følge opp pålegg fra Øvre Vollen vann og avløpslag har innehavere av boliger som har innbetalt anleggsbidrag (partsmedlem). Partsmedlemskapet i Øvre Vollen vann og avløpslag følger eiendommens tilknyttede bolig. En eiendom kan ha en eller flere boliger, men rettighetene gjelder kun tilknyttede bolig(er). Med bolig menes enebolig (inkludert mindre utleieandel), og hver andel av tomannsbolig. Retningslinjen er at for hver adresse eller bygg som kommunen beregner avgift i henhold til kommunale avgiftsregler, skal bygningen som tilknyttes forstås som bolig.

3. Anlegget

Rørledningstraseen er vist i vedlegg 1.
Rørledningen er 160 mm for avløpsledningen og 50 mm for vannledningen.
Øvre Vollen vann og avløpslag kan ha flere ledninger, f.eks separate vannledninger for offentlig og privat vann.
Laget er delt i to anleggsavdelinger; Søndre og Nordre. Søndre del dekker anlegget fra B til E. Nordre avdeling dekker strekket fra E til øvre enden av fellesledningen. For drift og vedlikehold er det ikke opprettet avdelinger.

4. Anleggsavgrensning

Partsmedlemmer er selv ansvarlig for kostnader til å føre stikkledninger (og evt. pumper og annet utstyr) fram til Øvre Vollen vann og avløpslags ledningsnett/tilknytningspunkt. Rettighetshaver besørger selv vedlikehold av egne stikkledninger/pumper. Boliger med felles framføringsledninger til lagets rørledninger regulerer selv sine forhold.

ØVRE VOLLENS VANN OG AVLØPSLAG STATUTTER

5. Anleggskostnader

Fordelingen av kostnader skjer ut fra den lengden av lagets anlegg som partsmedlemmet nyttiggjør seg. Hvert partsmedlem betaler en brukerandel beregnet for hvert strekk etter avstanden fra tilkoplingspunktet fram til punkt B, se Vedlegg 1. Anleggskostnadene mellom Kum 26, punkt A og videre til punkt B er dekket av kommunen.

Foreløpige beregninger av opprinnelige partsmedlemmers innbetaling av anleggsbidrag er vist i vedlegg 2. Endelige beregninger av partsmedlemmenes anleggsbidrag vil bli tatt inn i partsmøtets protokoll.

Anleggskostnader for opprinnelige partsmedlemmer innbetales direkte til entreprenør Brødrene Ask a.s, hvor entreprenøren fakturerer hver opprinnelig partsmedlems andel av Øvre Vollen vann og avløpslags kostnader i samsvar med denne bestemmelse. Hver av de opprinnelige partsmedlemmer er selv ansvarlig for sin andel av kostnadene overfor entreprenøren. Dersom et partsmedlem kun ønsker tilknytning av enten vann eller kloakk, betales anleggskostnader for begge ledninger. Ved senere tilknytning til ubenyttet ledning betales ikke ytterligere anleggsbidrag.

6. Rettigheter

Det enkelte partsmedlem aksepterer at Øvre Vollens vann og avløpslag har rett til å legge og å ha liggende vann- og avløpsledninger over sin eiendom slik det er beskrevet i vedlegg 1. Retten gjelder også adkomst over eiendommen i forbindelse med vedlikeholdsarbeider. Vann og avløpslaget betaler ikke vederlag for rettighetene etter dette avsnitt. Ved kryssing av eiendommer som ikke selv nyttiggjør seg anlegget skal krysningen gjøres i henhold til egne avtaler.

7. Partsmøte, stemmeregler

Partene er enige om at øverste myndighet for Øvre Vollens vann og avløpslag er partsmøtet. Partsmøtet består av alle partsmedlemmer. Partsmøtet fatter vedtak når halvparten av alle partsmedlemmene stemmer i favør av forslaget.

Dersom et mindretall ikke kan akseptere en flertallsbeslutning blant partene i partsmøtet, er partene enige om å gå til voldgift i samsvar med Tvistemålsloven. Partene er bundet av voldgiftens. Saksomkostningenes fordeling mellom partene fastsettes i voldgiftens.

Partsmøtet beslutter endringer i statuttene med absolutt enstemmighet. Punkt 12 kan ikke endres.

Partsmøtet oppnevner blant partsmedlemmene daglig leder og to assistenter, og revisor. Normal virketid et to år, og oppgaven skal fortrinnsvis gå på omgang. Videre fastsetter partsmøtet instruks for daglig leder samt assistenter, regnskap og budsjett, større vedlikeholdsoppgaver, innbetaling til vedlikeholdsfond, regler for bruk av vedlikeholdsfondet, godkjenner opptak av nye partsmedlemmer og fatter vedtak som binder Øvre Vollens vann og avløpslag sine parter. Daglig leder eller et av partsmedlemmene kan innkalle til partsmøte med to ukers varsel. Det avholdes minst et ordinært partsmøte i året, fortrinnsvis innen utløpet av mars måned.

ØVRE VOLLENS VANN OG AVLØPSLAG
STATUTTER

8. Daglig leder

Daglig leder er kontaktperson mellom partene og andre, herunder kommunen, entreprenører og andre som det er naturlig for Øvre Vollen vann og avløpslag å ha et forhold til. Daglig leder igangsetter mindre reparasjonsarbeider som må utføres uten unødig opphold, og igangsetter/utfører arbeider i samsvar med budsjett og arbeidsplan vedtatt av partene i partsmøtet. Daglig leder overlater sitt ansvar til en assistent under kortvarig sykdom og fravær. Daglig leder kan delegere oppgaver til sine assistenter, og samarbeider med assistentene i gjennomføring av oppgaver som partsmøtet har besluttet. Daglig leder er ansvarlig for å ha oversikt over ledningenes tilstand. Daglig leder og en assistent har disposisjonsrett til vedlikeholdsfondet, og en av assistentene er fondet kasserer.

9. Vedlikeholdskostnader

Laget er ansvarlig for vedlikeholdskostnader fra Kum 26 i Vollenveien til øvre enden av fellesledningen.

Fordeling av vedlikeholdskostnader:

- a) Kostnader som kan identifiseres til et bestemt strekk uavhengig av årsak:

Kostnadene fordeles etter antall brukere som er tilkoplest over og i det aktuelle strekket, f.eks. mellom punkt C og punkt D.

- b) Kostnader som ikke kan identifiseres til et bestemt strekk:

Kostnadene fordeles likt mellom alle partsmedlemmer. Eksempler på slike kostnader er lagets drift, herunder kostnader vedrørende ledningenes tilstand og administrasjonskostnader.

10. Inntreden

Ved opptak av nye partsmedlemmer skal anleggskostnadene fastsettes til opprinnelig verdi multiplisert med konsumprisindeksen fra desember 2000 til måneden tilknytningen finner sted og multiplisert med en korreksjonsfaktor som fastsettes av partsmøtet før opptaket av nye partsmedlemmer. Innbetalingstidspunkt er som for innbetaling av kommunal tilknytningsavgift. Nye partsmedlemmers anleggsbidrag betales til øvrige partsmedlemmer etter brøken for innbetaling av anleggsbidrag beregnet før den nye parten trer inn. Det beregnes nye partsandeler for alle parter etter opptak av nytt medlem.

11. Uttreden

Dersom et partsmedlem ikke lengre ønsker noen tilknytning til Øvre Vollens vann og avløpslag fra faller plikten til framtidig vedlikehold. Partsmedlemmet begrunner sin uttreden (f.eks. brann, riving) til partsmøtet, som aksepterer uttreden i vedtak. Det gis ikke refusjon av anleggsbidrag.

12. Tinglysing, endringer

Statuttene sammen med vedleggene skal tinglyses på partsmedlemmenes eiendommer, på hvert partsmedlems egen kostnad.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Asker kommune, kommunalteknisk avdeling.

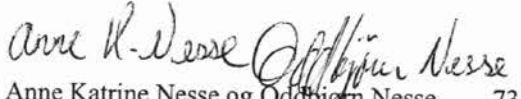
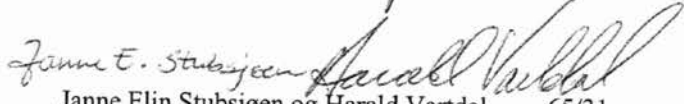
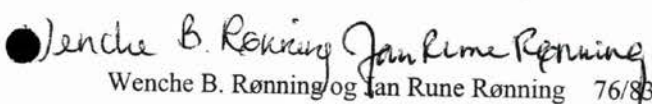
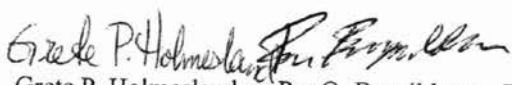
ØVRE VOLLENS VANN OG AVLØPSLAG
STATUTTER

13. Oppløsning

Oppløsning av Øvre Vollens vann og avløpslag skjer ved enstemmig vedtak i partsmøtet. Eventuelle midler vann og avløpslaget råder over, utbetales partsmedlemmene i samvar med driftsbrøken.

14. Signaturer

Denne avtalen er utarbeidet i ett eksemplar, med kopi til partene.

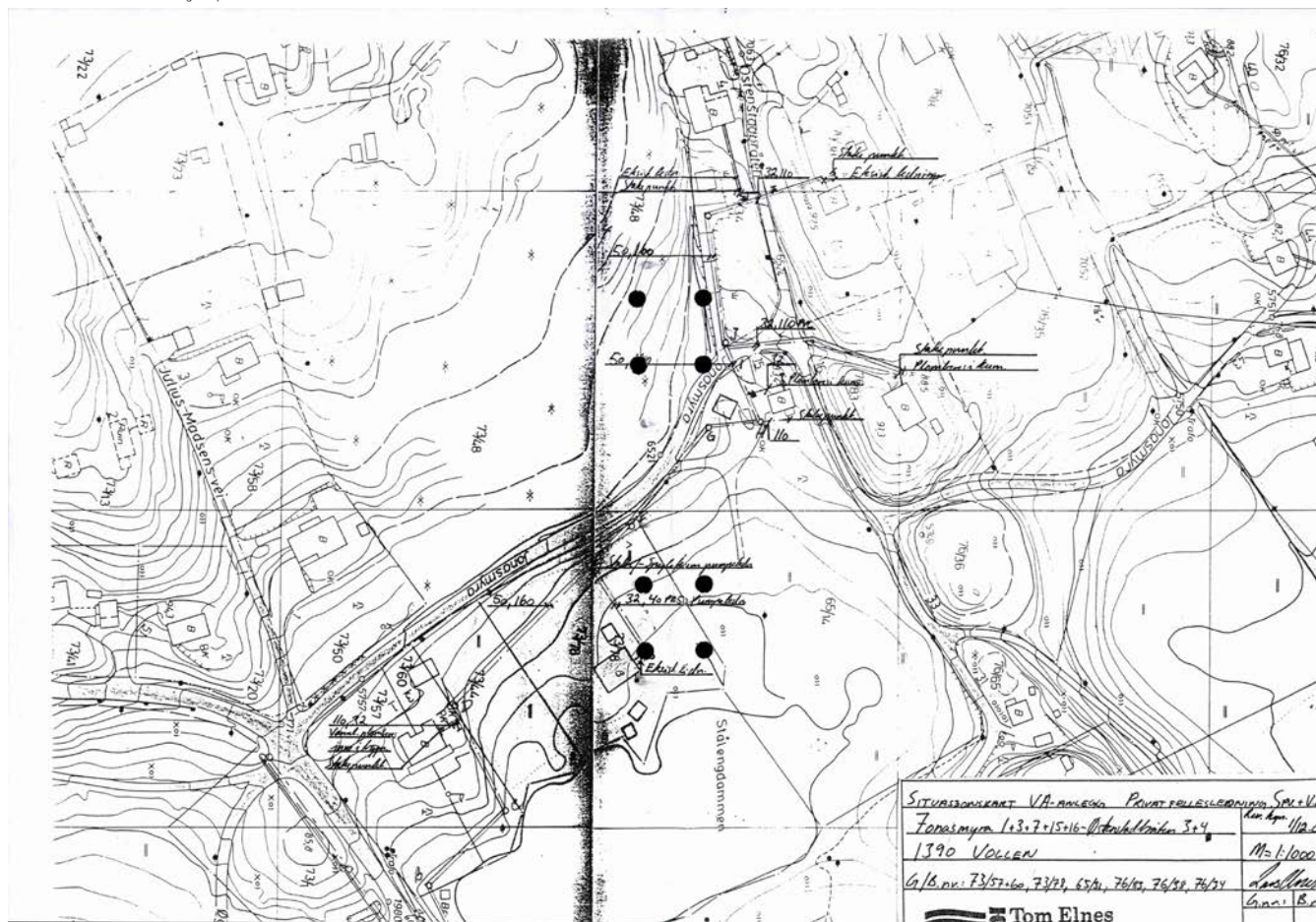
Navn	Eiendom i Asker kommune Gnr/Bnr	Adresse
 Randi M. Grøndal og Bernt Grøndal	73/57	Jonasmyra 1
 Randi M. Grøndal og Bernt Grøndal	73/60	Jonasmyra 3
 Harald L. Bøckman og Baisha Liu	73/44	Jonasmyra 5
 Anne Katrine Nesse og Oddbjørn Nesse	73/78	Jonasmyra 7
 Janne Elin Stubsjøen og Harald Vartdal	65/31	Jonasmyra 15
 Wenche B. Rønning og Jan Rune Rønning	76/83	Jonasmyra 16
 Grete P. Holmesland og Per O. Brynildsen	76/38	Østenstadbråten 3
 Wolfgang Schwarz	76/34	Østenstadbråten 4

Øvre Vollen vann og avløpslag

Foreløpig utgave 2000-11-30 Vedlegg 2

Strekk	Meter	Anleggskost.		Antall brukere	Anleggskost. pr. bruker
		pr. strekning	pr. meter		
K26-A	12,0	0	0	8	0
A-B	43,0	0	0	8	0
B-C	31,0	800	800	8	3 100,00
C-D	36,5	800	800	7	4 171,43
D-E	62,5	800	800	5	10 000,00
Total anleggskostnad for Søndre					
				104 000,00	
E-F	22,0	800	800	4	4 400,00
F-G	33,0	1100	1100	4	9 075,00
G-H	15,0	1100	1100	4	4 125,00
H-I	20,0	550	550	3	3 666,67
I-J	13,0	1100	1100	3	4 766,67
Total anleggskostnad for Nordre					
				95 700,00	
Total anleggskostnad				199 700,00	

Tilknyttet strekning til punkt:	Gnr	Bnr	Adresse	Anleggskost. pr. partsmedl.	med moms
D	73	57	Jonasmyra 1	7 271,43	8 943,86
D	73	60	Jonasmyra 3	7 271,43	8 943,86
C	73	44	Jonasmyra 5	3 100,00	3 813,00
E	73	78	Jonasmyra 7	17 271,43	21 243,86
H	65	31	Jonasmyra 15	34 871,43	42 891,86
J	76	83	Jonasmyra 16	43 304,76	53 264,86
J	76	38	Østenstadbråten 3	43 304,76	53 264,86
J	76	34	Østenstadbråten 4	43 304,76	53 264,86
Sum				199 700,00	245 631,00





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.



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: Jonasmyra 5B
1390 VOLLEN

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 viderefremidlet 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