

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building located at Apotekerhagen 15 in Asker, Norway. The building features a complex design with multiple levels of green roofs, terraces, and a large, winding outdoor courtyard with green lawns and paths. The building is surrounded by other urban structures, including a large brick building and a modern glass-fronted building. The overall scene is bright and sunny, with clear shadows indicating a high sun position.

aktiv.

Apotekerhagen 15, 1383 ASKER

**Kommer for salg! Sjelden mulighet
til å sikre en av Askers mest
attraktive leiligheter med god
standard og stor uteplass**



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 15 000 000,-
Omkostn.: Kr 376 240,-
Total ink omk.: Kr 15 376 240,-
Felleskostn.: Kr 7 400,-
Selger: Øystein Finvold

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 101/106 kvm
Tomtstr.: 2863 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 433
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1110240295

Kommer for salg! Sjelden mulighet til å sikre en av Askers mest attraktive

Kommer for salg - Leilighet fra 2020 med gjennomført standard og moderne løsninger!

Leiligheten ligger i byggets fjerde etasje, med heis direkte til leilighetsplanet. Stuen har store skyvedører som åpner opp mot en sydvendt terrasse på ca. 86 kvm, hvor man kan nyte både sol og utsikt. Beliggenheten gir enkel tilgang til alt av servicetilbud rett utenfor inngangsdøren

Ta kontakt for å bli holdt oppdatert og få tilsendt salgsoppgave.

- Arkitekturprisen 2025
- Flott beliggenhet i byggets 4. etasje
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Stort hovedsoverom med omkleddingsrom og eget bad
- Delikat kjøkken i åpen løsning til stue
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Felles varmtvann
- Heis i bygget
- Kjellerbod
- Rett til leie av garasjeplass
- Umiddelbar nærhet til tog/buss

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	48
Budskjema	240

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 86 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 101 m² Entrè, 2 bad, soverom m/garderobe, kjøkken, 3 soverom, stue

TBA fordelt på etasje

4. etasje

86 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod i underetasje i bygget

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Mindre arealavvik kan forekomme, da det er plassbygde møbler og komplekse veggkonstruksjoner som vanskeliggjør målingen. (Buede yttervegger, buet rekkverk på uteplass/takterrasse)

Det er ikke fremvist byggetegninger, men salgstegninger etter tilvalg.

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

2863 m²

Tomtebeskrivelse

Wesselkvartalet vant den første utgaven av Statens arkitekturpris i 2025 og er kanskje den siste sentrumstomten igjen i Asker.

Ideel andel av fellestomt. Bygget er plassert midt i Asker sentrum. Det er opparbeidet areal på gateplan, med betong, brostein, enkelte grøntarealer. Umiddelbar nærhet til butikker, cafeer og kollektiv transport.

Beliggenhet

Apotekerhagen 15 har en flott og attraktiv beliggenhet i hjertet av Asker sentrum. Her har du tilgang til "alt" rett utenfor døren. Umiddelbar nærhet til Asker stasjon med gode forbindelser med buss og tog, retning Oslo og Drammen. Om sommeren er det er frodig liv i gater og parkområder. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser.

Handel:

Asker sentrum kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek samt et variert konserttilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi i Bankveien, vis-à-vis boligbygget. Ønsker man et større utvalg er Meny på Trekanten senter også lett tilgjengelig, kun få minutters gange fra leiligheten. I Asker sentrum, har du stort sett "alle" fasiliteter og servicetilbud. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker. Det er et rikelig utvalg med spisesteder og caféer i umiddelbar nærhet.

Fritid:

I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av. I Asker sentrum og i nærområdet finnes det mange muligheter for organiserte aktiviteter, slik som golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner og ishall med mer. ASK er et fleridrettslag som holder til på Føyka, Asker stadion kun 400 meter fra leiligheten. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. For golf entusiasten ligger Asker golfklubb ca. 10 minutters kjøring fra boligen. Det er også kort vei til flere treningssentre.

Rekreasjon:

Nærområdet har en mengde tur- og rekreasjonsmuligheter å by på. Det er kort avstand til populære Semsvann med flotte turmuligheter sommer som vinter. Semsvannet er en populær friluftspersone som ble valgt til Askers tusenårssted ved tusenårsskiftet. Rundt vannet er det anlagt en flott turvei som er farbar med både barnevogn og sykkel. Det er også flere fine badeområder rundt vannet. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger som har utspring fra Semsvannet. Isfiske er også en populær aktivitet på vinterstid. En kort biltur unna ligger også populære Hvalstrand bad. Her er det hoppetårn for både store og små. Vardåsen egner seg ypperlig for turer både sommer som vinter, og det er kun en kort biltur til populære Vardåsen Alpinbakke.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av forretning-, kontor- og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området blant annet Asker Gård barnehage, Solgården barnehage og Læringsverkstedet Bjørndalen. Boligen sokner til Jansløkka barneskole og Solvang ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i Asker-området.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Trekanten" som ligger kun ca. 200 meter fra leiligheten. I tillegg ligger Asker stasjon kun 300 meter unna, som er et knutepunkt når det kommer til buss- og togforbindelser. Fra Asker går det hyppige avganger retning Oslo og Drammen. Til Oslo S bruker man kun 22 minutter med toget fra Asker.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 4 etg. med heis til alle etasjer. Bygningen er oppført i betong/mur/tre. Yttervegger forblendet med teglstein. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser.

Vegger: Malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte slette plater, malte slett betongelementer

Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad.

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Utetthet til leilighet under. Berører ikke min leilighet. Utført av prosjekteier

Sv betong

Innhold

Entrè, 2 bad, soverom m/garderobe, kjøkken, 3 soverom, stue.

Standard

Velkommen til Wesselkvartalet - Leilighet fra 2020 med god standard og moderne fasiliteter. Leiligheten har flott beliggenhet i byggets 4 etasje med heisadkomst til leilighetsplan. Fra stuen er det store skyvedører som tar deg ut til en flott sydvendt terrasse på ca. 86 kvm hvor gode sol- og utsiktsforhold kan nytes. Fra leiligheten har du alt av fasiliteter rett utenfor inngangsdøren, og du kan gå innendørs via garasjeanlegget til Kiwi-butikken i nabobygget.

Leiligheten har en god planløsning og det er benyttet interiørarkitekt og anerkjent møbelsnekker til alt innvendig. Leiligheten inneholder bl.a. delikat kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer, moderne funksinsinspirert design med buede stuehjørner mot terrassen, tre gode soverom hvorav hovedsoverommet ligger i suiteløsning med walk-in garderobe. 1-stavs parkett i alle oppholdsrom, plassbygde garderober, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Det medfølger en kjellerbod med heisadkomst og leiligheten disponerer rett til leie av garasjeplass i garasjeanlegg under bygget. Som beboer i Wesselkvartalet har du tilgang på sameiets felles takhage.

Takhagen er ferdig beplantet samt møblert og vil være til fri benyttelse for beboerne. Det er etablert sykkelpasser for leilighetene i eget avlåst område. Ski/sykkelverksted med mulighet for vedlikehold, renhold og smøring av ski i eget område

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

Forhold som har fått TG2:

Bad (privat) Overflate gulv

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

Bad Overflate gulv

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.

*Rommet fungerer likevel godt med dette avviket

Kjøkken

Ventilator med kullfilter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 (Det er heller ikke avtrekk fra

ventilasjonsanlegget som vil bidra til utskifting av ombruksluft ved matlaging)

Andre rom

TG 2:

Riss/sprekker i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

- Plassbygde garderober/møbler
- Tak/vegger over pergola. (Styres med fjenkontroll)
- Screens på enkelte vinduer

Parkering

Leiligheten har rett til leie av garasjeplass i felles garasje.

Garasjeplasser i kjelleren som er en egen fradelt anleggseiendom gnr 50 bnr 432, eies av Wesselkvartalet AS. Leierett til garasjeplass blir tinglyst for eiere av boligseksjon i sameiet. Kostnad for leie etter gjeldende markedsleie.

Det gjøres oppmerksom på at det er forbud mot fremleie av parkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90422762

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. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme

Elektriske varmekabler på bad

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 1 704 514

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 818 057

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

104/4297

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Energi 3 307,00

Felleskostnader 3 624,00

TV/bredbånd 469,00

Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, forskringer, kommunale avgifter, energi/fyring, tv-anlegg/bredbånd m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 400

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån eller formue registrert for selskap.

Andel fellesformue

Kr 1 627

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Wesselkvartalet Boligsameie

Organisasjonsnummer

926980459

Om sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner.

Garasjeplasser i kjelleren som er en egen fradelt anleggseiendom gnr 50 bnr 432, eies av Wesselkvartalet AS. Leierett til garasjeplass blir tinglyst for eiere av boligseksjon i sameiet. Viser til vedtekter §2. Enkelte seksjoner har eksklusiv bruksrett til takhageparseller av takhager. Se vedtektene.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 9 styremøter.

Hovedfokus for 2024 har vært å få orden på økonomien. Etter det svært negative regnskapsresultatet for 2023 hvor det også måtte inkluderes korreksjoner for årene 2021 og 2022 hadde vi ved inngangen til 2024 en negativ likviditets-situasjon. Det vil si at vi ikke var i stand til å betale alle kostnader ved forfall. Vi har derfor vært svært forsiktige med kostnader og utbetalinger. Et av tiltakene var å kun gjennomføre utvendig vindusvask en gang i 2024. I tillegg til styremøter har det vært flere arbeidsmøter for oppfølging av økonomi og prioritering av hvilke fakturaer vi skulle betale. Dette fordi vi ikke hadde penger til å betale alle ved forfall. I denne perioden har

Wesselkvartalet AS bidratt positivt med å akseptere at vi har betalt lenge etter forfall i denne perioden.

I tillegg til godt arbeide med økonomioppfølgingen har vi registrert at flere forhold har gått i vår favør; Energiprisene ble vesentlig lavere i 2024 enn tidligere år, dette ga oss en besparelse i forhold til budsjett på kr 416.770,-.

Vi ble av revisor pålagt å gjøre en avsetning på kr 700.000,- for vann og avløp for årene 2021, 2022 og 2023. Det fakturerte fra Asker kommune ble vesentlig lavere slik at vi fikk en regnskapsmessig gevinst på kr 392.580,-.

Arbeidet med gjennomgang av fakturaer fra Wesselkvartalet AS om belastning av felleskostnader for områdene vi benytter sammen har medført en regnskapsmessig gevinst på kr 157.503,-.

Et element som virket i negativ retning var at Wesselkvartalet fakturerte oss for leie av sykkelbod 3 år tilbake i tid. Dette virket negativt kr 248.716,- i forhold til budsjett.

Siden overtakelsen av Boligsameiets fellesarealer ved innflytting har vi holdt tilbake midler for å få gjennomført ferdigstillelse. I 2024 avsluttet vi denne prosessen og dette medførte at Boligsameiet fikk en gevinst på kr 150.000,- Denne kommer på 2025 regnskapet.

Boligsameiet har fortsatt en rekke reklamasjoner mot Wesselkvartalet AS som følges opp av styret.

Samarbeidet med vaktmester og renhold har fungert godt. Vaktmester har bistått en rekke beboere med praktiske oppgaver.

Det er gjennomført et grundig arbeide med å sikre HMS på våre fellesområder siste periode.

For informasjon om budsjett, drift, vedlikehold med mer, se vedlegg til salgsoppgave.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 433, seksjonsnummer 35 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:

3203/50/433/35:

20.11.1914 - Dokumentnr: 226 - Erklæring/avtale

Rett til stikkledning til d.e. fra hovedvannledning m.v.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1915 - Dokumentnr: 19 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1915 - Dokumentnr: 12 - Erklæring/avtale

Flytting eller fjerning av vannledning.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1959 - Dokumentnr: 4522 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST MELLOM EIERNE AV BNR 28 OG 33 OM LEIE AV GRUNN
M FL BEST

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1959 - Dokumentnr: 4523 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1961 - Dokumentnr: 2212 - Erklæring/avtale

Kontrakt ang. kloakkledning.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1961 - Dokumentnr: 3082 - Erklæring/avtale
Ang. en forstøtningsmur mot bnr. 38.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1989 - Dokumentnr: 46951 - Erklæring/avtale
Målebrev med grensejustering
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1994 - Dokumentnr: 17245 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:254 Snr:46
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1996 - Dokumentnr: 23705 - Erklæring/avtale
Div. best. vedr. bygging, fellesareal, parkering,
fasade m.m.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1996 - Dokumentnr: 23707 - Erklæring/avtale
Best. vedr. kjørerampe.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2005 - Dokumentnr: 6635 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2007 - Dokumentnr: 566460 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:28
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2019 - Dokumentnr: 1129381 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Bestemmelse om transport og ferdsel

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3505738 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om felles ledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3505738 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om felles ledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3505738 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om bebyggelse i eiendomsgrense

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3505738 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Bestemmelse om gjensidig adkomstrett

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3505738 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold av felles anlegg med mer

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3505738 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om bebyggelse i felles eiendomsgrense

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2021 - Dokumentnr: 134673 - Bestemmelse om bebyggelse

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2021 - Dokumentnr: 158041 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/4297

26.04.2021 - Dokumentnr: 480905 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:50 Bnr:432
Forbud mot fremleie

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler riving / nybygg bolig / næringsbygg og garasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.08.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023

Reguleringsplaner
Id 0220119L
Navn Wesselgården, Apotekerhagen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.10.2004
Delareal 908 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Felt navn Felt A
Delareal 15 m

Formål Park
Delareal 13 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Felt navn Felt C
Delareal 178 m
Formål Felles gangareal
Felt navn F1
Delareal 1 103 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Felt navn Felt B

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser, kommuneplanbestemmelser og kommuneplankart.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

15 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

375 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

376 240 (Omkostninger totalt)

387 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

389 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

15 376 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 387 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 389 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 376 240

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

2 500 Dronefoto

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse

4 500 Kommunale opplysninger

4 000 Kveldsfoto

19 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

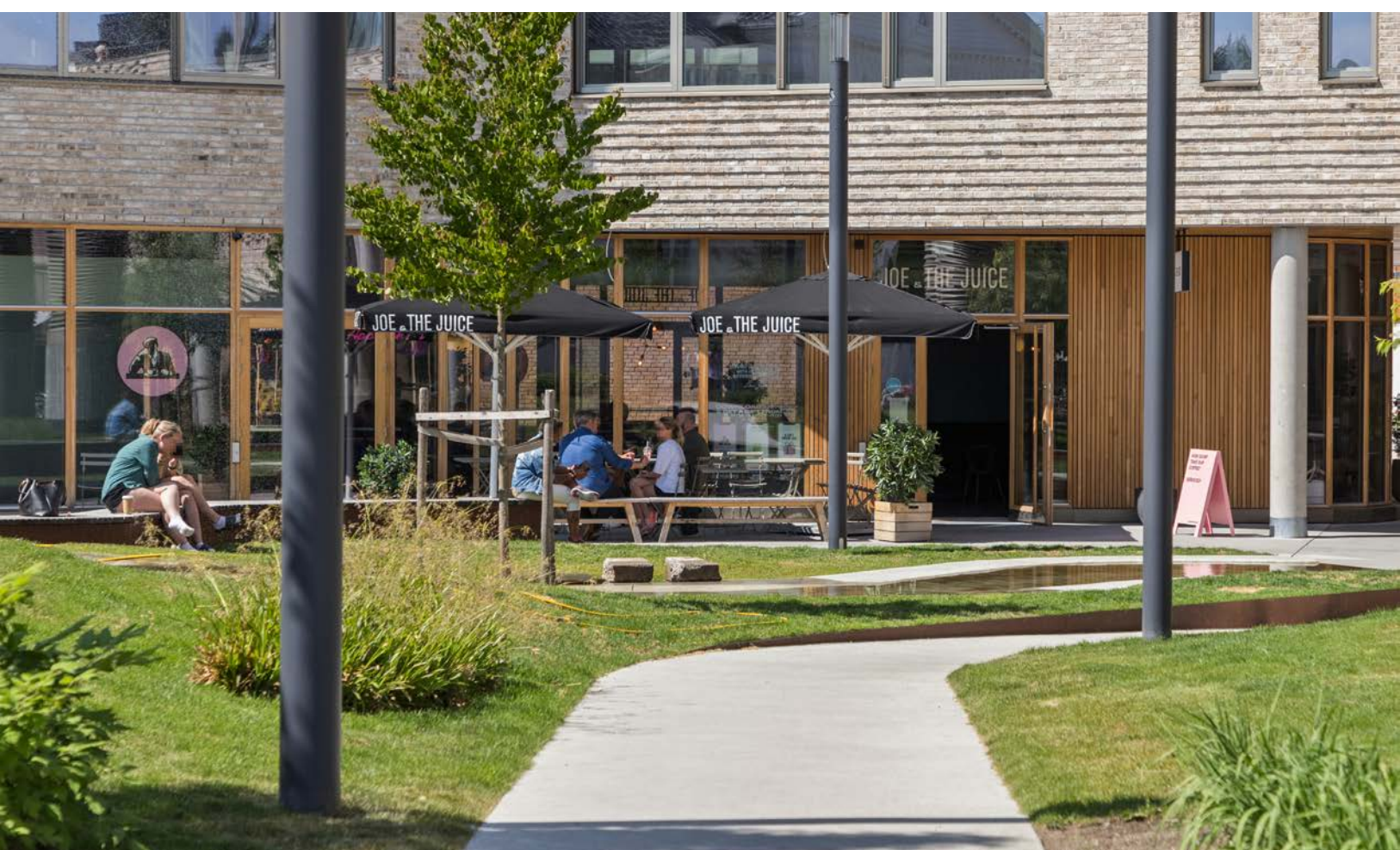
Oppdragstaker

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

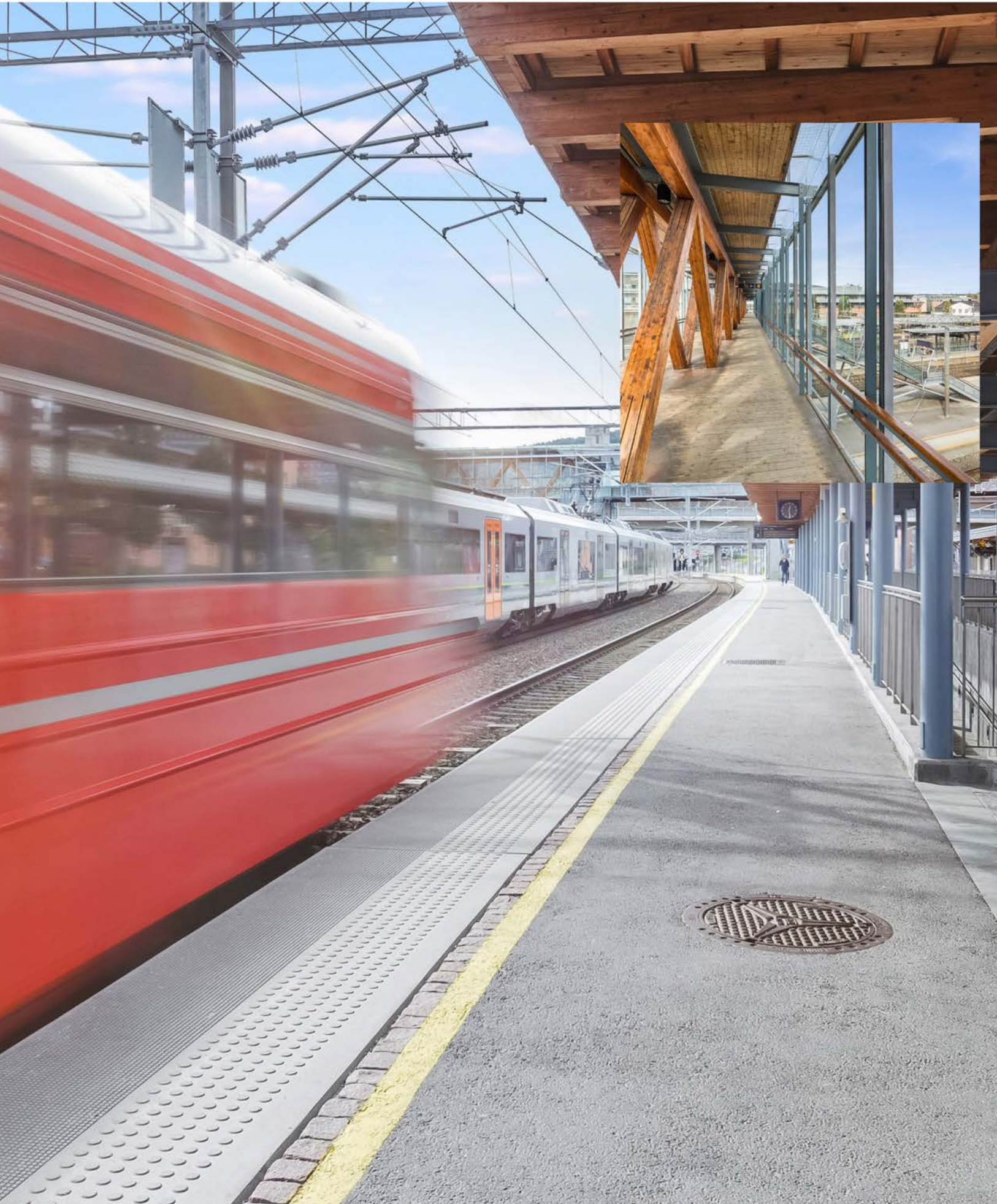
Salgsoppgavedato

25.09.2025

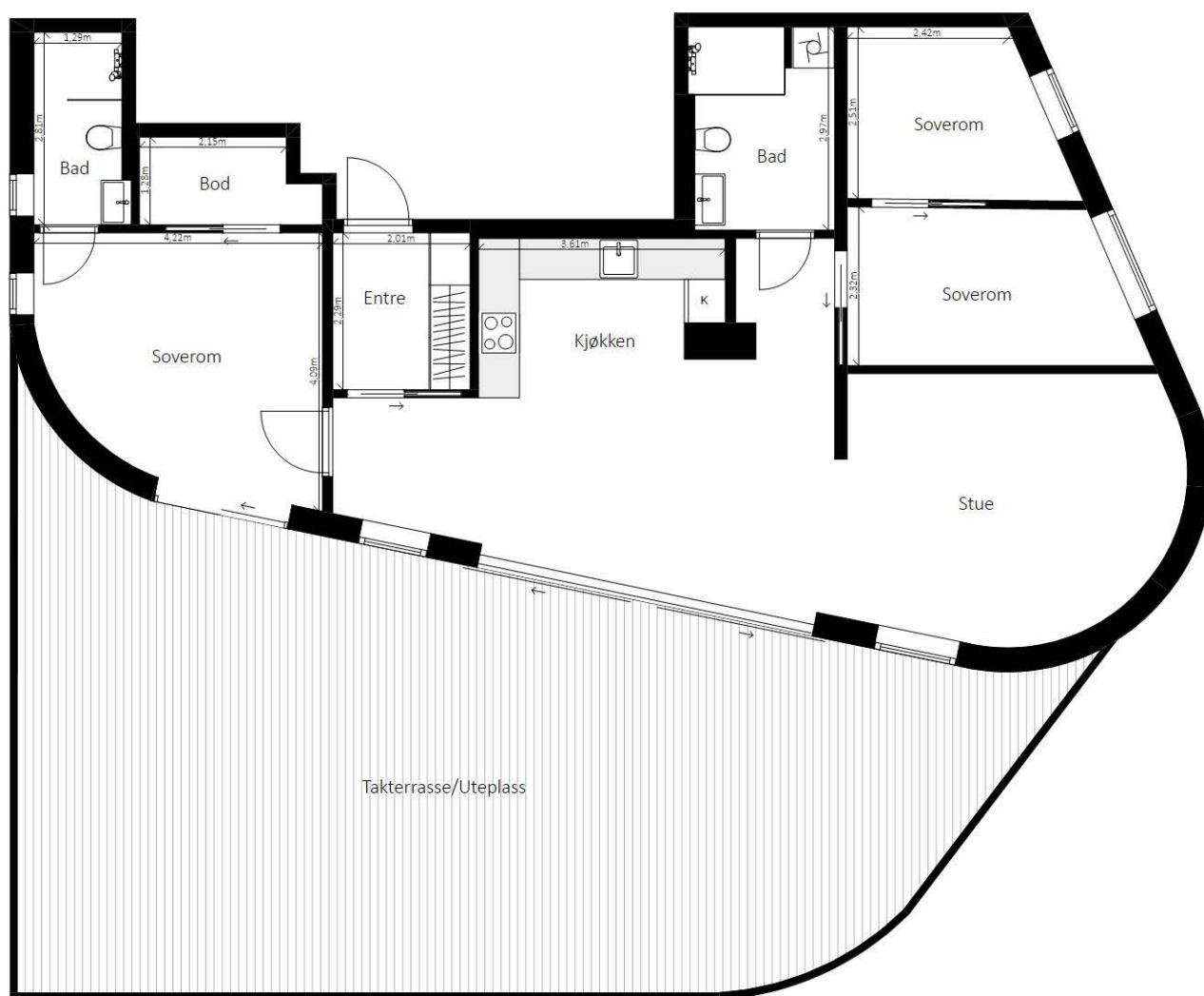








Apotekerhagen 15, 1383 Asker Leilighet

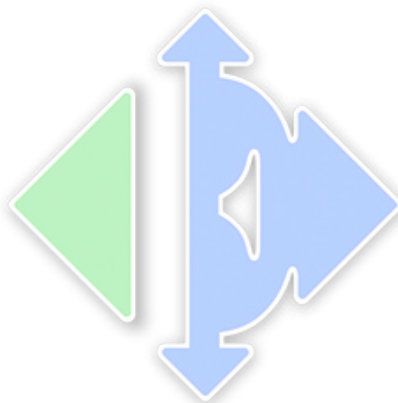


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet
Apotekerhagen 15
1383 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 23/09/2025

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:50, Bnr: 433
Hjemmelshaver:	Øystein Finvold
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020/2021
Tomt:	Felles 2863 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	20.09.2024/Oppdatert 22.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bygget er plassert midt i Asker sentrum. Det er opparbeidet areal på gateplan, med betong, brostein, enkelte grøntarealer. Umiddelbar nærhet til butikker, cafeer og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i 4 etg. med heis til alle etasjer.
Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren varme

Elektriske varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Det er fremvist en forenklet FDV perm. Det er tilknyttet en digital plattform med ytterligere dokumentasjon på boligen. Hjemmelshaver har

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

VEGGER: Malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.

HIMLING: Malte slette plater, malte slett betongelementer

GULV: 1-stavs parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende:

-Plassbygde garderober/møbler

-Ettermontert tak/vegger over pergola. (Styres med fjenkontroll)

-Screens på de alle vinduer bortsett fra 3 små vinduer på hhv stue, bad og soverom. (Det er montert plissègardiner på disse vinduene)

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

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 måleverdige.

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
4.etg	101			86	97	4
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	101	5		86	97	4
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entrè, 2 bad, soverom m/garderobe, kjøkken, 3 soverom, stue

BRA-e:

Sportsbod i underetasje i bygget

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

*Mindre arealavvik kan forekomme, da det er plassbygde møbler og komplekse veggkonstruksjoner som vanskeliggjør målingen. (Buete yttervegger, buet rekkverk på uteplass/takterasse)

Det er ikke fremvist byggetegninger, men salgstegninger etter tilvalg.

Hjemmelshaver leier parkeringsplass.

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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sameiets fellesdeler er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +15 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Inspeksjon ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det vil/kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand med normal/liten bruksslitasje ihht. alder. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er hengt opp bilder på vegger etc.

NB! Sprinkelhode i vegg på soverom har løsnet. Må utbedres for sikker funksjon.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

23/09/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad (privat)****TG 1** 1.1.1 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 eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling
 80 cm innredning med vask og ett-greps armatur
 Dusjnisje med svingbar glassdør
 Vegghengt WC
 Elektrisk vifte i himling

Merknader: Bad med normal bruksslitasje

TG 2 1.1.2 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.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagte gulv med varmekabler og vannbåren varme

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 31 mm
 -Marginal luftespalte ved dørterskel. Forhindrer rask utskiftning av fuktig luft. Bør utbedres.

TG 2:

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

TG 1 1.1.3 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. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Merknader: -Det er vanskelig å påvise at membran er under klemring på smale rennesluk som er montert i denne leiligheten. Man kan kun ane en form for smøremembran eller lignende i kant av klemringen.

-Da boligen er av nyere dato så bør det foreligge god dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Styret/sameiet kan sitte på viktig informasjon.

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom, da vegger i våtsonen grenser mot nabo/sjakter. Det anses ikke hensiktsmessig å bore der hvor det er liten/ingen påkjenning av vann. Det ble foretatt fuktmåling med Protimeter MMS 3, på overflater, uten negative funn.

*Da det er gitt ferdigattest på bygget så må man anta at utførende entreprenør, samt uavhengig kontroll av våtrom er gjort iht gjeldene krav og forskrifter.

*TG 1 er gitt under forutsetning av dokumentasjon foreligger i digital boligportal. Ved mangelfull dokumentasjon så er det automatisk en TG 2 iht NS 3600:2018

1.2 Bad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malte plater i himling

100 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speil på vegg

Dusjnise 90*140 cm med svingbar glassdør

Vegghengt WC

Opplegg vaskemaskin

Elektrisk vifte i himling

Merknader: Bad med normal brukslitasje

TG 2 1.2.2 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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler/vannbåren varme

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 42 mm

TG 2:

-Det er påvist avvik iht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.

*Rommet fungerer likevel godt med dette avviket

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Merknader: -Det er vanskelig å påvise at membran er under klemring på smale rennesluk som er montert i denne leiligheten. Man kan kun ane en form for smøremembran/mansjett eller lignende i kant av klemringen.

-Da boligen er av nyere dato så bør det foreligge god dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Styret/sameiet kan sitte på viktig informasjon.

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom, da vegger i våtsonen grenser mot nabo/sjakter. Det anses ikke hensiktsmessig å bore der hvor det er liten/ingen påkjenning av vann. Det ble foretatt fuktmåling med Protimeter MMS 3, på overflater, uten negative funn.

*Da det er gitt ferdigattest på bygget så må man anta at utførende entreprenør, samt uavhengig kontroll av våtrom er gjort ihht gjeldene krav og forskrifter.

*TG 1 er gitt under forutsetning av dokumentasjon foreligger i digital boligportal. Ved mangelfull dokumentasjon så er det automatisk en TG 2 ihht NS 3600:2018

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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

Slette mørke fronter med trestruktur

Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi kjøle-/fryseskap, venskap og oppvaskmaskin

Benkeplate i komposittmateriale med keramisk platetopp og underlimt vask

Vegghengt ventilator (kullfilter)

Lekkasjevarsler i benk

Komfyrvakt over kjøkkenvifte/platetopp

Merknader: Kjøkken med normal bruksslitasje.

TG 2:

Ventilator med kullfilter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 (Det er heller ikke avtrekk fra ventilasjonsanlegget som vil bidra til utskifting av ombruksluft ved matlaging)

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand. Overflater fremstår med liten grad av slitasje.

Oppdatering 22.09.2025.:

- Det ble avdekket riss i vegg i stuen ved vinduet samt riss/sprekk utover normal tørkesvinn. Riss og sprekker kan skyldes flere forhold, inkludert belastninger, temperaturvariasjoner, setninger, svinn. Avvik kan forekomme ved utvidet kontroll av bygningsdeler.

-Flekk med en slags seig substans sølt på på parkettgulv på soverom. (lite) Bør fjernes. Usikkert om det vil bli gjenværende flekker etter vask.

NB! Sprinkelhode i vegg på soverom har løsnet. Må utbedres for sikker funksjon.

*I nye boliger med vannbåren varme og ventilasjonsanlegg bør man holde øye med luftfuktigheten i boligen. Det er stor sjanse for at man får et for tørt innneklima, hvor man kan oppleve skader på parkett etc. Det kan være en fordel å anskaffe et hygrometer. Se FDV anvisning for parkettgulvet.

TG 2:

Riss/sprekker i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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 i treverk med energiglass fra byggeår. Utvendig aluminium på karmen.

Tett ytterdør med ekstra lydtetting

2 stk terrassedører (skyvedører) med glass

Det er montert elektrisk utvendig solskjerming på enkelte vinduer, samt plisségardin på innsiden av enkelte vinduer

Merknader: Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK!

-Hjemmelshaver har bestilt service/justering på terrassedør ved kjøkken/stue

-Enkelte innerdører har behov for justering for god funksjon.

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.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Stor sydendt uteplass/takterrasse med pergola. Trekonstruksjon over betonggulv med tettesjikt. Toppmontert terrassebord i tre

Merknader: -Terrassebord med normal bruks/værslitasje

-Tettesjikt kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Man må anta at dette er tett, da det er boligrom under.

-Det er påvist en luke til sluk/avløp under terrassegulvet. Ingen ansamlinger av vann rundt dette området på befaringsdagen.

-Rekkverk er ihht forskrifter

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sistene.
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Det er kun beskrevet synlige røropplegg inne i leiligheten.
Vannrør i plast (Rør-i-rør).
Vannfordelingsskap og fordelerskap for vannbåren varme i gang ved bad/soverom. Stoppekranser testet ok.
Vannfordelingsskap på bod med stoppekranser for "privat" bad.
Avløpsrør og sluk i plast

Merknader: Ingen synlige tegn til skader/svekkelser.
-Stakeluke ikke påvist.
-Ingen spalte på innebygget sistene. Sisternen kan være godkjent montert uten lekkasjespalte. Ref. produktsjef hos leverandør/produsent. (Geberit)

*TG 1 er gitt med forbehold om at dokumentasjon foreligger i digital boligportal.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG iu 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.

Det er et sentralt ventilasjonsanlegg for bygget plassert i kjeller. Dette reguleres av teknisk underentreprenør. (ref. FDV)
Mekanisk avtrekksvifte på badrommene

Merknader: TGIU er valgt da anlegget ikke kan kontrolleres/inspiseres.
Leiligheten virket greit ventilert på befaringdagen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for sjekk.

-Det er samsvar mellom antall sikringer og kursfortegnelse.

-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

-Samsvarserklæring er ikke fremvist, men bør ligge i digital boligportal.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

-Det er kun fremlagt salgstegninger som kun har mindre avvik på innvendige vegger. (Tegning Alternativ planløsning leilighet 416)

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad (privat) Overflate gulv

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

1.2.2 Bad Overflate gulv

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm membranoppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100.

*Rommet fungerer likevel godt med dette avviket

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med kullfilter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 (Det er heller ikke avtrekk fra ventilasjonsanlegget som vil bidra til utskifting av ombruksluft ved matlaging)

3.1 Andre rom

TG 2:

Riss/sprekker i overflater er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240295	

Selger 1 navn
Øystein Finvold

Gateadresse	
Apotekerhagen 15	

Poststed	Postnr
ASKER	1383

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1110240295

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ØF

2

Document reference: 1110240295

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kfr prosjekteier. Denne leil er i 4. etg

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110240295

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240295

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Finvold	daee5abae6d0519d0f4abb aebc808259f5e97af	06.08.2024 16:43:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240295

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

Nabolagsprofil

Apotekerhagen 15 - Nabolaget Asker sentrum - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Asker stasjon	2 min	🚶
Linje L1, F4, F5, RE11, R12	0.2 km	
Asker stasjon	2 min	🚶
Totalt 13 ulike linjer	0.2 km	
Oslo S	25 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	24.6 km	
Oslo Gardermoen	57 min	🚆

Skoler

Asker International School (1-10 kl.)	16 min	🚶
550 elever, 28 klasser	1.2 km	
Hagaløkka skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
293 elever, 17 klasser	1.5 km	
Bondi skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
385 elever, 20 klasser	1.6 km	
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
328 elever, 18 klasser	1 km	
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	🚶
422 elever, 27 klasser	1.6 km	
Asker videregående skole	10 min	🚶
486 elever	0.8 km	
Bleiker videregående skole	23 min	🚶
460 elever, 32 klasser	1.6 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

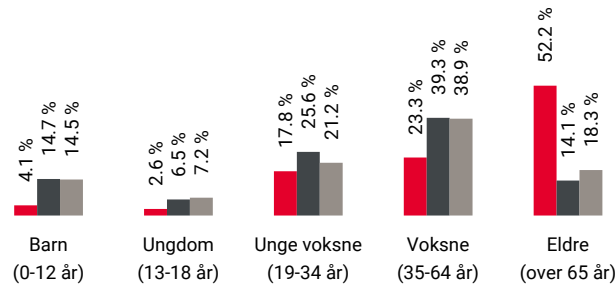
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Asker sentrum	748	592
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuly Bhg (2-5 år)	12 min	🚶
30 barn	0.9 km	
Søndre Borgen barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
59 barn	0.9 km	
Leikestua barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
29 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Bankveien	1 min	🚶
Rema 1000 Asker Sentrum	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport



Føyka kunstgressbane

1 min 🚗

Fotball, friidrett, sandvolleyball

0.2 km



Føyka- Asker stadion fotball

4 min 🚶

Fotball

0.3 km



SATS Asker

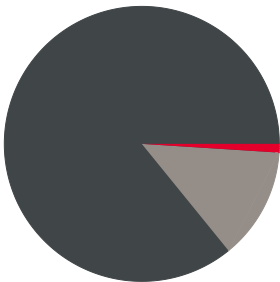
6 min 🚶



EVO Asker

12 min 🚶

Boligmasse



1% enebolig
85% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Trekanten Asker

6 min 🚶



Q-apoteket Asker

0 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
29% 6-12 år
20% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



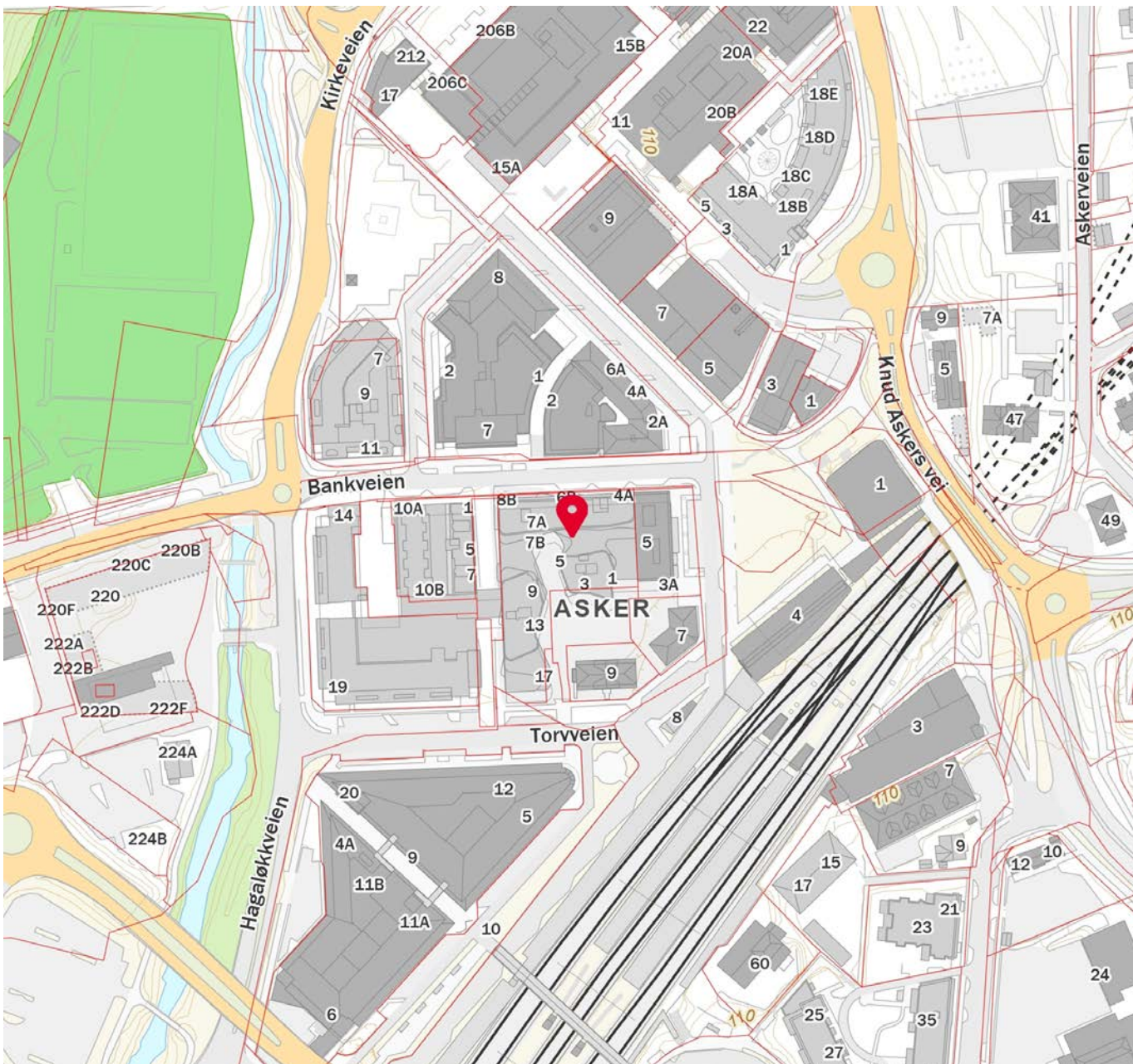
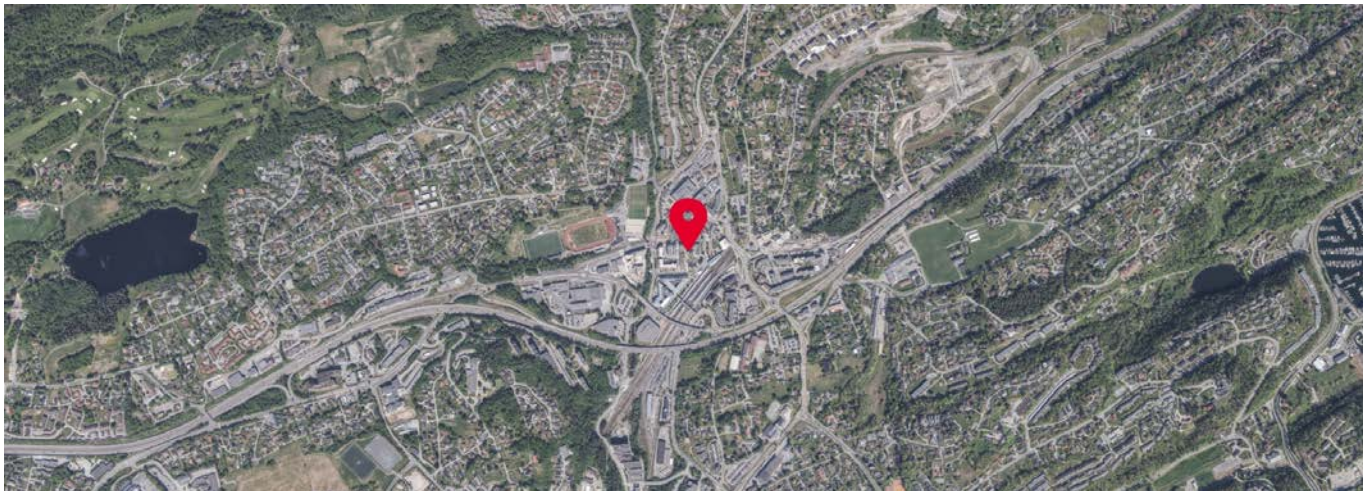
0%

68%

Asker sentrum
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	30%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110240295 . Vår ref.: 2670-1-35

Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Wesselkvartalet Boligsameie
Organisasjonsnr: 926980459
Seksjonseier: Finvold, Øystein
Medeier:
Leilighetsnummer: 35
Adresse: Apotekerhagen 15, 1383 ASKER
Seksjonsnummer: 35
Gnr. 50
Bnr. 433

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90422762.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje plasser i kjelleren som er en egen fradelt anleggseiendom gnr 50 bnr 432, eies av Wesselkvartalet AS. Leierett til garasjeplass blir tinglyst for eiere av boligseksjon i sameiet. Viser til vedtekter §2. Enkelte seksjoner har eksklusiv bruksrett til takhageparseller av takhager. Se vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 400,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi	3 307,00	
Felleskostnader	3 624,00	
TV/bredbånd	469,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 627,-
Fradragsberettigede kostnader: 22,-
Annen formue: 18 359,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom In«t Veen, e-post:

wesselkvartalet@styrerrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926980459

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Asker kulturhus i festsalen, 4. etg. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Steinar Andreas Sæther foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

✓ Vedtatt.

7. Oppbevaring av sykler og sykkelutstyr

Fremmet av: Steinar Sæther og Kristina Aarekol

Vi har et stort rom til oppbevaring av sykler og sykkelutstyr i U2. Plassen kan utnyttes bedre og vi kan få lettere tilgang til syklene dersom det settes inn sykkelstativ og eventuelt hyller til hjelmer, pumper etc.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på sykkelstativ og hyller, og vurderer om dette er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på sykkelstativ og hyller, og vurderer om dette er hensiktsmessig.

✓ Vedtatt.

8. Vask av vinduer 2 ganger i året

Fremmet av: Berit T Myhre

Vask av vinduer 2 ganger i året, høst og vår.

Styrets innstilling

Dette er allerede vedtatt, men styret avvek fra dette i 2024 på grunn av økonomien i sameiet

Forslag til vedtak:

Styret oppfordres til å arrangere vask av vinduer 2 ganger i året

✓ Vedtatt.

9. Rengjøring av garasjen 2 ganger i året

Fremmet av: Berit T Myhre

Rengjøring av garasjen 2 ganger i året, før jul og før 17. mai!

Styrets innstilling

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om å gjennomføre vask av parkeringen i U3 2 ganger i året eller oftere

Forslag til vedtak:

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om å gjennomføre vask av parkeringen i U3 2 ganger i året eller oftere

✓ Vedtatt.

10. Spyling rengjøring rundt søppel containerne.

Fremmet av: Berit T Myhre

Spyling rengjøring rundt søppel containerne utenfor garasje porten.

Styrets innstilling

Styret vil sende en oppfordring til Wesselkvartalet AS om å foreta hyppigere rengjøring rundt sitt søppelanlegg

Forslag til vedtak:

Styret vil sende en oppfordring til Wesselkvartalet AS om å foreta hyppigere rengjøring rundt sitt søppelanlegg

✓ Vedtatt.

11. Vedlikehold av garasjeport

Fremmet av: Stein Eriksen

Styrets innstilling

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om hyppigere vedlikehold av garasjeport

Forslag til vedtak:

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om hyppigere vedlikehold av garasjeport

✓ Vedtatt.

12. Begrense rusmisbrukeres tilgang til trappene U2-U3 i Apotekerhagen 3

Fremmet av: Elisabete Costa

Tiltak for å begrense rusmisbrukeres tilgang til trappene U2-U3 i Apotekerhagen 3 - I den senere tid har det blitt klart for de fleste beboere som tar heisen fra U3 at rusmisbrukere ikke bare bruker dette stedet, men at de også legger fra seg sitt eget utstyr under U3-trappen. Vi har sett folk bruke dette stedet som toalett tidligere, men i det siste har noen brukt dette tilfluktsstedet til å dope seg. Det er en skremmende opplevelse å møte noen i denne tilstanden etter en arbeidsdag.

Styrets innstilling

Styret har bestilt kortlesere til dørene fra trappegangene i U3 og inn til bodområder / parkering slik at disse kan holdes låst.

Vi ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til at Boligsameiet utreder muligheten for videoovervåkning av fellesarealene i Apotekerhagen 3 og 11 og installerer dette dersom man finner en løsning som kan gi oss større trygghet. Herunder innarbeide bestemmelse om videoovervåkning i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Vi ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til at Boligsameiet utreder muligheten for videoovervåkning av fellesarealene i Apotekerhagen 3 og 11 og installerer dette dersom man finner en løsning som kan gi oss større trygghet. Herunder innarbeide bestemmelse om videoovervåkning i vedtektene. For: 35 Blank: 0 Mot:

1

✓ Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom In't Veen

Følgende stilte til valg:

Tom In't Veen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Olav Ylvisåker

Følgende stilte til valg:

Øystein Olav Ylvisåker

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:

Are Kaldestad

Øistein Myhre Winje

Følgende stilte til valg:

Are Kaldestad

Øistein Myhre Winje

Signaturer:

Møteleder og protokollfører:
Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:
Steinar Andreas Sæther /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2670

WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Asker kulturhus i festsalen, 4. etg. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte etter årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppbevaring av sykler og sykkelutstyr
8. Vask av vinduer 2 ganger i året
9. Rengjøring av garasjen 2 ganger i året
10. Spyling rengjøring rundt søppel containerne.
11. Vedlikehold av garasjeport
12. Begrense rusmisbrukeres tilgang til trappene U2-U3 i Apotekerhagen 3
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

Sak 7

Oppbevaring av sykler og sykkelutstyr

Forslag fremmet av:

Steinar Sæther og Kristina Aarekol

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har et stort rom til oppbevaring av sykler og sykkelutstyr i U2. Plassen kan utnyttes bedre og vi kan få lettere tilgang til syklene dersom det settes inn sykkelstativ og eventuelt hyller til hjelmer, pumper etc.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på sykkelstativ og hyller, og vurderer om dette er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på sykkelstativ og hyller, og vurderer om dette er hensiktsmessig.

Sak 8

Vask av vinduer 2 ganger i året

Forslag fremmet av:

Berit T Myhre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vask av vinduer 2 ganger i året, høst og vår.

Styrets innstilling

Dette er allerede vedtatt, men styret avvek fra dette i 2024 på grunn av økonomien i sameiet

Forslag til vedtak

Styret oppfordres til å arrangere vask av vinduer 2 ganger i året

Sak 9

Rengjøring av garasjen 2 ganger i året

Forslag fremmet av:

Berit T Myhre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rengjøring av garasjen 2 ganger i året, før jul og før 17. mai!

Styrets innstilling

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om å gjennomføre vask av parkeringen i U3 2 ganger i året eller oftere

Forslag til vedtak

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om å gjennomføre vask av parkeringen i U3 2 ganger i året eller oftere

Sak 10

Spyling rengjøring rundt søppel containerne.

Forslag fremmet av:

Berit T Myhre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Spyling rengjøring rundt søppel containerne utenfor garasje porten.

Styrets innstilling

Styret vil sende en oppfordring til Wesselkvartalet AS om å foreta hyppigere rengjøring rundt sitt søppelanlegg

Forslag til vedtak

Styret vil sende en oppfordring til Wesselkvartalet AS om å foreta hyppigere rengjøring rundt sitt søppelanlegg

Sak 11

Vedlikehold av garasjeport

Forslag fremmet av:

Stein Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om hyppigere vedlikehold av garasjeport

Forslag til vedtak

Styret vil oppfordre Wesselkvartalet AS om hyppigere vedlikehold av garasjeport

Sak 12

Begrense rusmisbrukeres tilgang til trappene U2-U3 i Apotekerhagen 3

Forslag fremmet av:

Elisabete Costa

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tiltak for å begrense rusmisbrukeres tilgang til trappene U2-U3 i Apotekerhagen 3 - I den senere tid har det blitt klart for de fleste beboere som tar heisen fra U3 at rusmisbrukere ikke bare bruker dette stedet, men at de også legger fra seg sitt eget utstyr under U3-trappen. Vi har sett folk bruke dette stedet som toalett tidligere, men i det siste har noen brukt dette tilfluktsstedet til å dope seg. Det er en skremmende opplevelse å møte noen i denne tilstanden etter en arbeidsdag.

Styrets innstilling

Styret har bestilt kortlesere til dørene fra trappegangene i U3 og inn til bodområder / parkering slik at disse kan holdes låst.

Vi ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til at Boligsameiet utreder muligheten for videoovervåkning av fellesarealene i Apotekerhagen 3 og 11 og installerer dette dersom man finner en løsning som kan gi oss større trygghet. Herunder innarbeide bestemmelse om videoovervåkning i vedtektene.

Forslag til vedtak

Vi ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til at Boligsameiet utreder muligheten for videoovervåkning av fellesarealene i Apotekerhagen 3 og 11 og installerer dette dersom man finner en løsning som kan gi oss større trygghet. Herunder innarbeide bestemmelse om videoovervåkning i vedtektene.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom In't Veen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Olav Ylvisåker

Valg av 2 styremedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Are Kaldestad
 - Øistein Myhre Winje
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 9 styremøter.

Hovedfokus for 2024 har vært å få orden på økonomien. Etter det svært negative regnskapsresultatet for 2023 hvor det også måtte inkluderes korreksjoner for årene 2021 og 2022 hadde vi ved inngangen til 2024 en negativ likviditets-situasjon. Det vil si at vi ikke var i stand til å betale alle kostnader ved forfall. Vi har derfor vært svært forsiktige med kostnader og utbetalinger. Et av tiltakene var å kun gjennomføre utvendig vindusvask en gang i 2024. I tillegg til styremøter har det vært flere arbeidsmøter for oppfølging av økonomi og prioritering av hvilke fakturaer vi skulle betale. Dette fordi vi ikke hadde penger til å betale alle ved forfall. I denne perioden har Wesselskvartalet AS bidratt positivt med å akseptere at vi har betalt lenge etter forfall i denne perioden.

I tillegg til godt arbeide med økonomioppfølgingen har vi registrert at flere forhold har gått i vår favør; Energiprisene ble vesentlig lavere i 2024 enn tidligere år, dette ga oss en besparelse i forhold til budsjett på kr 416.770,-.

Vi ble av revisor pålagt å gjøre en avsetning på kr 700.000,- for vann og avløp for årene 2021, 2022 og 2023. Det fakturerte fra Asker kommune ble vesentlig lavere slik at vi fikk en regnskapsmessig gevinst på kr 392.580,-.

Arbeidet med gjennomgang av fakturaer fra Wesselskvartalet AS om belastning av felleskostnader for områdene vi benytter sammen har medført en regnskapsmessig gevinst på kr 157.503,-.

Et element som virket i negativ retning var at Wesselskvartalet fakturerte oss for leie av sykkelbod 3 år tilbake i tid. Dette virket negativt kr 248.716,- i forhold til budsjett.

Siden overtakelsen av Boligsameiets fellesarealer ved innflytting har vi holdt tilbake midler for å få gjennomført ferdigstilling. I 2024 avsluttet vi denne prosessen og dette medførte at Boligsameiet fikk en gevinst på kr 150.000,- Denne kommer på 2025 regnskapet.

Boligsameiet har fortsatt en rekke reklamasjoner mot Wesselskvartalet AS som følges opp av styret.

Samarbeidet med vaktmester og renhold har fungert godt. Vaktmester har bistått en rekke beboere med praktiske oppgaver.

Det er gjennomført et grundig arbeide med å sikre HMS på våre fellesområder siste periode.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettetert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter og energifyringskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 081 622 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 758 541.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 980 459, KUNDENR. 2670

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 532 434	3 486 250	3 533 000	3 729 372
Andre inntekter	3	633 086	651 320	640 000	640 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 165 520	4 137 570	4 173 000	4 369 372
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-30 099	-30 100	-30 099	
Revisjonshonorar	6	-21 772	-8 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-99 145	-94 285	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-39 641	-68 251	-60 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-517 933	-568 458	-576 000	-588 000
Forsikringer		-422 540	-401 672	-442 000	-326 722
Kommunale avgifter	9	46 050	-582 900	-170 000	-196 000
Wesselkvartalet AS		-69 541	-271 718	0	0
Energi/fyring	10	-783 230	-2 365 700	-1 450 000	-1 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 084	-275 710	-290 000	-304 000
Andre driftskostnader	11	-741 570	-854 764	-800 000	-830 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 150 244	-5 681 673	-4 087 839	-4 019 722
DRIFTSRESULTAT		1 015 276	-1 544 103	85 161	349 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 236	60 399	0	0
Finanskostnader	13	-890	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		66 346	60 399	0	0
ÅRSRESULTAT		1 081 622	-1 483 704	85 161	349 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		758 541	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 160 623		
Udekket tap		0	-323 081		
Reduksjon udekket tap		323 081	0		

WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 980 459, KUNDENR. 2670

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	30 100
SUM ANLEGGSMIDLER		1	30 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 945	4 584
Forskuddsbetalte kostnader		75 870	71 814
Andre kortsiktige fordringer	15	143 425	54 776
Driftskonto OBOS-banken		823 706	285 310
Sparekonto OBOS-banken		568 914	621 421
SUM OMLØPSMIDLER		1 632 859	1 037 905
SUM EIENDELER		1 632 860	1 068 005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		758 541	0
Udekket tap		0	-323 081
SUM EGENKAPITAL		758 541	-323 081
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 700	19 976
Leverandørgjeld		828 619	631 110
Annen kortsiktig gjeld		0	740 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		874 319	1 391 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 632 860	1 068 005
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.04.2025

Styret i Wesselkvartalet Boligsameie

Tom In't Veen

Are Kaldestad

Øystein Olav Ylvisåker

Monica Kogstad Kristiansen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 789 666
Energi	1 452 400
TV/Internett	290 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 532 434

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	9
Wesselkvartalet AS	633 077
SUM ANDRE INNTEKTER	633 086

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 772.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 610
Riecon AS	-7 031
SUM KONSULENTHONORAR	-39 641

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-179 883
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 808
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 768
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-517 933

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløp, avsetning for 2024	-180 000
Vann- og avløp, for mye avsatt for 2021-2023	392 580
Renovasjonsavgift	-166 530
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	46 050

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-783 230
SUM ENERGI / FYRING	-783 230

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 315
Annet driftsmateriale	-2 809
Vaktmestertjenester	-168 925
Renhold/vindusvask ved firmaer	-555 151
Snørydding	-4 175
Andre fremmede tjenester	-3 739
Andre kontorkostnader	-13
Bank- og kortgebyr	-2 894
Velferdskostnader	-550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-741 570

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	22 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	391

Kundeutbytte fra Gjensidige	43 909
SUM FINANSINNT EKTER	67 236

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-890
SUM FINANSKOSTNADER	-890

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Hagemøbler**

Tilgang 2022	90 300	
Avskrevet tidligere	-60 200	
Avskrevet i år	30 099	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Wesselkvartalet AS	143 425
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	143 425

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 2670 Selskapsnavn: WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Ordensregler for Wesselkvartalet Boligsameie
Vedtatt på styremøte 28/4 - 2021

1. Innledning

Ordensreglene for Wesselkvartalet Boligsameie er et supplement til vedtekter for sameiet og har til hensikt å skape trivsel og gode forhold i sameiet og mellom naboene. De skal også bidra til å unngå misforståelser, og lojal oppfølging er således et viktig bidrag til et godt bomiljø. Dersom du sjeneres av høy lyd eller noe annet, oppfordrer styret beboerne til å ta kontakt med hverandre og ordne opp seg imellom. For å sikre et godt bomiljø oppfordrer vi alle til å bli kjent med sine naboer.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, både sameiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes.

Sameiets årsmøte kan endre ordensreglene (jfr. Vedtekter for Wesselkvartalet Boligsameie §5).

2. Fellesareal

2.1. Av hensyn til brannfare, rømningsveier, renhold og generell adkomst, er det ikke tillatt med noe brennbart i trapperom og ganger. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan være til hinder i en rømningssituasjon. Planter, barnevogner, tepper, sko m.m. er altså ikke tillatt i trapperom og ganger.

2.2. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangene. Dører skal til enhver tid være låst.

2.3. Grilling er tillatt på terrassen ved den enkelte boenhet. Det skal utvises stor forsiktighet og hensynsfullhet for å unngå brannrisiko samt røykutvikling som er til sjanse for andre beboere. Kullgrill, bålpanne eller engangsgrill er ikke tillatt. Det henstilles til den enkelte beboer å benytte grillutstyr for drift med elektrisitet eller gass. Slokkemidler skal være for hånden.

2.4. Bruk av åpen ild ved for eksempel levende lys, samt røyking er forbudt i husenes innendørs og utendørs fellesarealer.

2.5. Utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt og fremstå velstelt og ryddig. Det oppfordres til å vise tilbørlig hensyn overfor de øvrige beboerne slik at også andre seksjonseiere kan anvende fellesarealet samtidig.

3. Terrasser og balkonger

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan blåse eller falle ned. Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av rekkverket av sikkerhetsmessige grunner. Balkongflagg må festes forsvarlig.

3.2. Terrassene må ikke brukes eller rengjøres slik at det sjenerer andre. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring og snømåking.

3.3. Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat på balkonger, terrasser eller takhager.

3.4. Teppebanking på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene kan foretas såfremt det ikke er til sjanse for andre beboere.

4. Ro og orden

4.1. Beboerne skal unngå støy mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 La ikke musikkanlegg, TV eller radio stå på så høyt at naboer sjeneres. Høylytt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.

4.2. Ved planlagte større selskaper er det god skikk å varsle sine naboer.

4.3. Håndverksmessige arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager og lørdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Nødvendig arbeid utenfor disse tider må bare skje i begrenset omfang, og naboene bør i så fall varsles.

Det oppfordres til at støyende virksomhet over tid som f. eks ved opp-pussing, blir varslet ved oppslag (vibbo.no) og ved melding til styret.

5. Skilt og oppslag

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet og bestilles etter henvisning fra styret.

6. Avfall

Avfall sorteres og kastes i anlegget som anvist av Wesselkvartalet AS.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

8. Ventilasjon

Alle boligenhetene skal være utstyrt med avtrekksvifte for bad og kjøkken.

Lufting fra leilighet til trappehus skal ikke finne sted.

9. Utleie

Ved utleie plikter eieren å sørge for at leietager blir gjort kjent med disse husordensregler.

10. Informasjon til alle beboere

Alle sameiere oppfordres til å holde seg oppdatert om informasjon via <https://vibbo.no/wesselkvartalet>

11. Sanksjoner

Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som en beboer ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den sameier dette gjelder.

VEDTEKTER
for
Wesselkvartalet Boligsameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner

§ 1

Eiendommen - formål

Wesselkvartalet Boligsameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 50, bnr. 433 i Asker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av tinglyst søknad om seksjonering (vedlegg 1), med seksjoneringstegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 52 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene er basert på hoveddelens BRA fra tegning, eksklusive balkonger, terrasser. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og evt. takhager inngår i bruksenheterne, men ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Garasjeplasser vil anlegges i kjelleren som er en egen fradelt anleggseiendom gnr 50 bnr 432 som eies av Wesselkvartalet AS. Det blir tinglyst rett til leie av garasjeplass for eiere av boligseksjoner i sameiet.

Boder er lagt på fellesarealet på boligeiendommen og vil bli fordelt iht en bruksrettplan som følger vedtektene.

Apotekerhagen (hage og uteområder) vil delvis eies av Asker kommune, og delvis av grunneier/selger for å sikre allmenn tilgang og vedlikehold. Sameiet skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Takhager

De deler av takhagene som ikke er fellesareal, er tildelt som midlertidig eksklusiv bruksrett til enkelte seksjoner.

Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til takhageparseller av takhager:

Snr 7,10,11,24,30,31,32,34,41,42,48

Som vedlegg til disse vedtekter følger bruksrettsplan hvor fordeling av bruken fremkommer, vedlegg 2.

Denne bruksrettsplan kan endres av styret etter instruks fra rettighetshaver.

Retten til takhager kan ikke endres uten tilslutning fra rettighetshavere.

4.4 Rømningsveier

Følgende seksjoner har gjennom brannteknisk godkjenning av eiendommen gjensidige rettigheter til rømning over hverandres balkonger:

Snr 8 og Snr 7 har gjensidige rettigheter til rømningsvei over hverandres balkonger.

Snr 9 og Snr 12 har gjensidige rettigheter til rømningsvei over hverandres balkonger

Snr 46 og Snr 45 har gjensidige rettigheter til rømningsvei over hverandres balkonger

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, antenner og tilsvarende, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder for eksempel der:
 - a. det installeres målere som medfører at en kostnad kan fordeles etter forbruk
 - b. sameiet gjør utbedringer eller investeringer som medfører at det kommer en ny type kostnad som seksjonseierne har ulik nytte av

Kostnader forbundet med Kollektiv tv og bredbånd fordeles likt pr. seksjon.

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

§ 8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire medlemmer med evt. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

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

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 **Årsmøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 **Årsmøtets vedtak**

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner eller vedtektene stiller strengere krav.

§ 19 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av tinglyst seksjonering, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 6. juni 2017 nr 65.

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
DDEGALA
S20/2477

Arkivnr:
GBNR 50/33
L22120/22

Dato:
02.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/2477

Delegasjonssak: 22/1558

**50/33 m.fl. Ferdigattest - Riving / nybygg bolig / næringsbygg og
garasje
Bankveien 4 Tiltakshaver: Wesselkvartalet AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 8.7.2022. Søknaden var komplett 1.8.2022.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfesnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Dan H. de Gala
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:

Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter AS, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO

Kopi:

Wesselkvartalet AS, Postboks 550, 1373 ASKER

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 433, Seksjonsnr 35	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	907 Asker stasjon
Veiadresse:	Apotekerhagen 15, gatenr 1561	Valgkrets:	8 Solvang
(fra bruksenhet)	1383 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.02.2021	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	104/4 297
Arealkilde:					
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/50/433	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/50/433/0/1	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/2	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/3	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/4	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/5	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/6	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/7	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/8	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/9	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/10	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/11	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/12	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/13	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/14	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/15	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/16	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/17	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/18	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/19	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/20	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/21	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/22	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/23	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/24	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/25	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/26	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/27	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/28	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/29	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/30	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/31	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/32	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/33	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/34	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/35	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/36	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/37	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/38	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/39	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/40	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/41	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/42	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/43	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/44	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/45	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/46	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/47	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/48	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/49	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/50	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/51	0,0
			Mottaker	3203/50/433/0/52	0,0

Seksjonering	Forretning:	05.02.2021	Etablert/Endret	3203/50/433	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2021	Etablert/Endret	3203/50/433/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/50/433/0/52	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Apotekerhagen 15	H0401	Bolig	104,1	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	2 313,0	Rammetillatelse:	11.05.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	5 152,0	Igangset.till.:	20.02.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	14 669,0	Ferdigattest:	02.08.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	19 821,0	Midl. brukstil.:	18.12.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	52
Bygningsnr:	300623285			Antall etasjer:	11

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	16		1 530,0		1 530,0		1 666,0		1 666,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 02.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	433	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Apotekerhagen 15, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ 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/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 2 218 m ² BestemmelseOmrådenavn #1 Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 218 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig Områdenavn SN1
	Delareal 2 218 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 218 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220119L
Navn	Wesselhåden, Apotekerhagen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/422/119L_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 908 m ²
	Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Felt navn Felt A
	Delareal 15 m ²
	Formål Park
Delareal	13 m ²
	Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Felt navn Felt C
Delareal	178 m ²
	Formål Felles gangareal
	Felt navn F1
Delareal	1 103 m ²
	Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Felt navn Felt B



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 02.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	433	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Apotekerhagen 15, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	155 900,00 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 02.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	50	Bnr:	433	Fnr:		Snr:	35
Adresse:	Apotekerhagen 15, 1383 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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

Vedtatt av Asker kommunestyre 05.10.2004 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 12. oktober 2004.
For rådmannen

Per Christian Hauge

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
WESSELGÅRDEN, APOTEKERHAGEN, GBNR. 50/28, 33 M.FL.
PLAN DATERT 12.03.04.
ASKER KOMMUNE**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for en bymessig komplettering av kvartalet mellom Bankveien og Torvvveien, basert på de utbyggingsprinsipper som benyttes i sentrum,
- å legge til rette for at Apotekerhagen skal framstå som en grønn park, med gress, busker og trær, og spesielt tilrettelagt for barns lek,
- å legge til rette for at Smuget blir ført videre fra Bankveien og inn til Apotekerhagen, og
- å sikre den bevaringsverdige Apotekergården.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Bygeområder	- boliger, forretninger og kontorer i sentrumsbebyggelse
Frionråder	- park
Spesialområder	- bevaring - verneverdig bebyggelse
Fellesområder	- felles fotgjengerareal
	- felles avkjørsel/varelevering

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

§ 3 Fellesbestemmelser

- 3.1 Før igangsettingstillatelse for boligbebyggelse gis, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.
- 3.2 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan for hele planområdet, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte

retningslinjer. Anlegget, inklusive friområdet, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til bebyggelsen gis.

- 3.3 Før planområdet tillates bebygd med boliger, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 3.4 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal baseres på de løsninger som tidligere er valgt i Asker sentrum. Transformatoriosk skal integreres i bebyggelsen.
- 3.5 For hver boligenhet skal det være minimum 10 m² uteoppholdsareal (MUA) til privat og/eller felles bruk. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i takt med ferdigstillelsen av boligene.
- 3.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Antall sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
- 3.7 Det skal tilrettelegges for funksjonshemmede, både utomhus og innomhus.
- 3.8 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

§ 4 Område for bolig, forretning, kontor i sentrumsbebyggelse; Wesselhården (felt A og felt B) og Rypegården (felt C).

- 4.1 Område felt A, felt B og felt C kan bebygges med bolig, forretnings- og kontorbebyggelse. Første etasjen skal i sin helhet benyttes til forretningsformål, med aktive, utadvendte fasader som skaper liv på de omkringliggende fortaus-/fotgjengerarealer. Innen formålsbetegnelsen forretning tillates bevertningssted. Det skal være fri fotgjengerpassasje på gateplan mellom Busserullen og Apotekerhaven, i forlengelsen av gårdsrommet sør for Sentrumsgården.
- Felt B kan tillates bebygget med hotell.
- 4.2 Maks. tillatt tomteutnyttelse (TU) skal for de enkelte delfelt være henholdsvis:
- felt A: TU = 306 %
 - felt B: TU = 336 %
 - felt C: TU = 407 %
- TU beregnes i henhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Parkeringskjeller og åpne balkonger regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse.
- 4.3 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet, og innenfor de angitte byggegrenser. Balkonger mot felles og offentlige arealer kan krage maks. 1,4 m ut over byggegrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende, de skal ikke være

understøttet av søyle, og det skal være min. 3,5 m fri høyde fra bakkeplan til balkong.

- 4.3 Gesimshøyder skal ikke overskride kote 117,5 langs hovedfasader, og kote 120,5 for en inntrukket toppetasje, jfr. de på plankartet angitte gesimshøyder. Maksimal byggehøyde skal ikke noe sted overskride kote 120,5.
Toppetasjen skal i felt A og C trekkes inn fra hovedfasade med min. 2m langs Bankveien, min. 5 m mot Asker torg og Apotekerhagen.
Toppetasjen i felt B skal begrenses til den nordlige halvdel av byggeområdet, slik at denne ligger på linje med Sentrumsgårdens sørfasade. Mot nord og mot Busserullen skal gesimshøyden for hovedfasade i felt B ikke overskride kote 120,5.
- 4.4 Bebyggelsen skal ha flate tak. Det kan etableres egne felles takterrasser for boliger og egne takterrasser for andre brukere av bebyggelsen. Takterrasser skal utstyres med lagerrom for utemøbler etc. Slike lagerrom kan plasseres på takterrasse utenfor toppetasjens veggliv.
Alle tekniske installasjoner, faste terrasseinstallasjoner etc. skal integreres i arkitekturen. Det tillates ingen takoppbygg eller installasjoner som overskrider kote 120.
- 4.5 Ved utnyttelse til bolig skal hovedbygningsskroppen ha maks. dybde på 12,5m.
Alle boliger skal enten ha egen balkong/terrasse, og/eller tilgang til felles takterrasse. Minst 2/3 av boligene innenfor hvert felt skal være gjennomgående (to-sidig belyst), og minst 2/3 av boligene skal ha livsløpsstandard.
Boligene skal ha inngang fra felles fotgjengerareal som ligger mot Apotekerhagen.
- 4.5 Det skal legges vesentlig vekt på en arkitektonisk tilpasning til den øvrige nyere sentrumsbebyggelsen (Stasjonskvartalene, Vinkelgården, Agrogårdene). Tegl skal derfor inngå som et viktig fasademateriale. Innenfor et helhetlig arkitektonisk konsept skal det tilstrebes en letthet i det arkitektoniske uttrykk. Teglen bør derfor benyttes i kombinasjon med andre materialer og i ulike, gjerne lyse kulører.
- 4.6 Sjøppelsamleplasser skal etableres i parkeringskjeller nær nedkjøringsrampe.

§ 5 Friområde

- 5.1 Område Apotekerhagen skal nyttes til offentlig park. Parken skal tilrettelegges for barns lek.
- 5.2 Minimum 440 m² av parken skal være tilsådd med plen, og det skal tilrettelegges for trebeplantning.
Denne del av parken må sikres nødvendig jordvolum for at vegetasjonen kan etableres. Jordlaget skal ha en generell dybde på min. 0,5 m. Dybden skal økes til 0,8 m der trær skal etableres. Trevegetasjonen skal knyttes til dryppvanningssystemet i sentrum.
De resterende deler av parken kan ha fast belegg. Disse deler kan benyttes til uteservering.
- 5.3 Belegg og murer skal bestå av natursteinsmaterialer. Armaturer, møbler, lekeapparater skal tilpasses tilsvarende i sentrum for øvrig, i materialbruk og farger.

§ 6 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse (Apotekergården)

- 6.1 Apotekergården er bevaringsverdig.
Gården skal nyttes til forretning, bevertningssted og kontor. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til bygningens historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- 6.2 Apotekergården er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- 6.3 Bygningen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- 6.4 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.
- 6.5 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.
- 6.6 Varetransport til Apotekergården kan skje direkte fra Torvveien, i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 7 Felles fotgjengerareal (F1) og felles avkjørsel/varelevering (F2)

- 7.1 Område F1 skal nyttes til allmen fotgjengertrafikk og felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet. Deler av området kan tillates benyttet til varelevering i henhold til godkjent utomhusplan.
- 7.2 Del av område F1, mellom felt A og felt B, skal opparbeides som en forlengelse av Smuget i Agro-kvartalet, med tilsvarende bruk av belegningsmaterialer, møblering, belysning og gatevarme.
- 7.3 Område F2 skal nyttes til allmen fotgjengertrafikk og varetransport for de eiendommer som er særskilt angitt med pil på plankartet.
Deler av område F2, mellom Sentrumsgården og Wesselgården, kan benyttes til torgsalg. Det kan legges tak over denne del av område F2, jfr. plankartetets avgrensning, så sant dette ikke er til hinder for varetransport.
- 7.4 Atkomstarealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 7.5 Atkomstarealet skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

For rådmannen
Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef



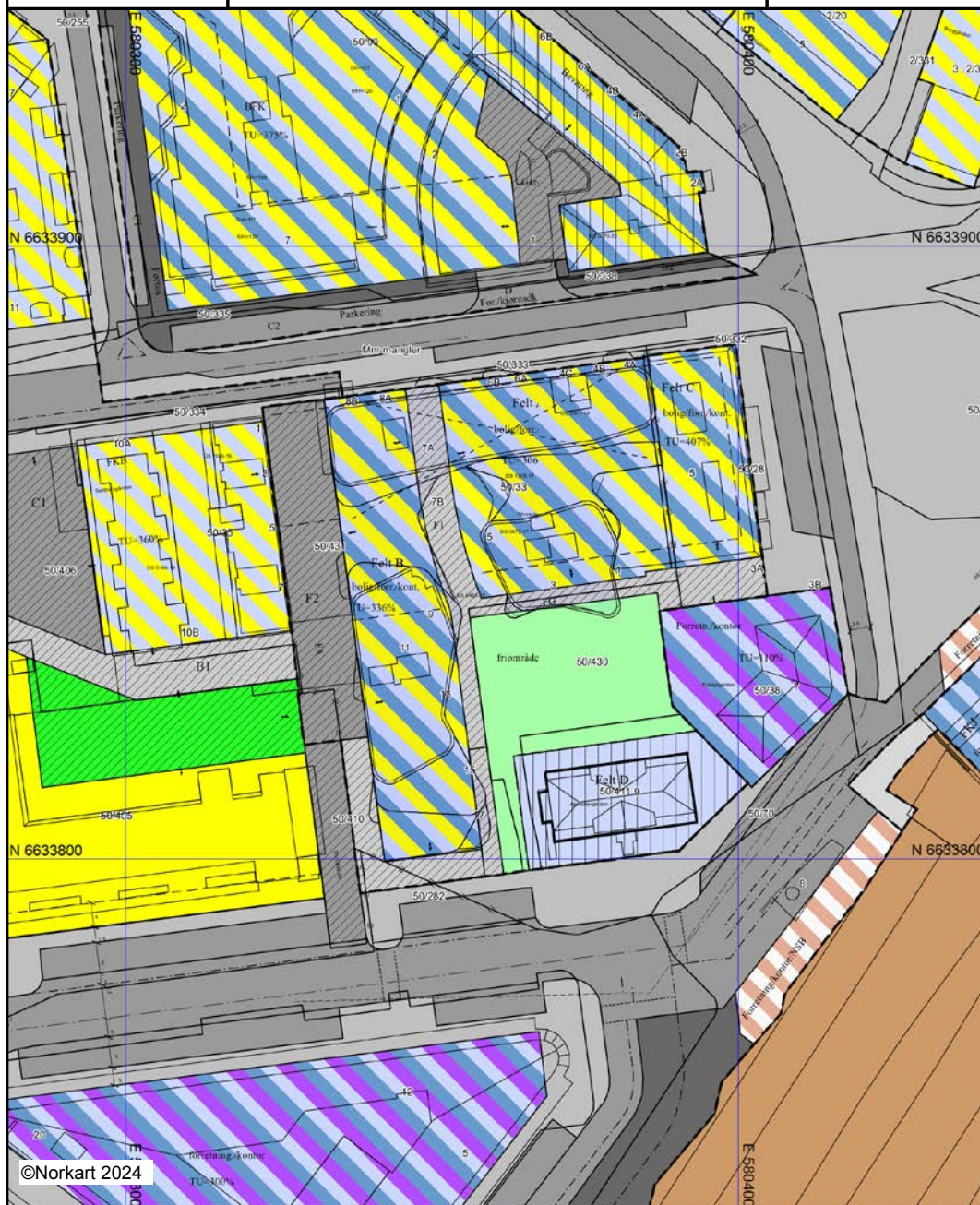
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/433/0/35
Adresse: Apotekerhagen 15
Dato: 02.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Bussterminal
	Annettrafikkområde (på land)
	Park
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Trase for jernbane
--	--------------------

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

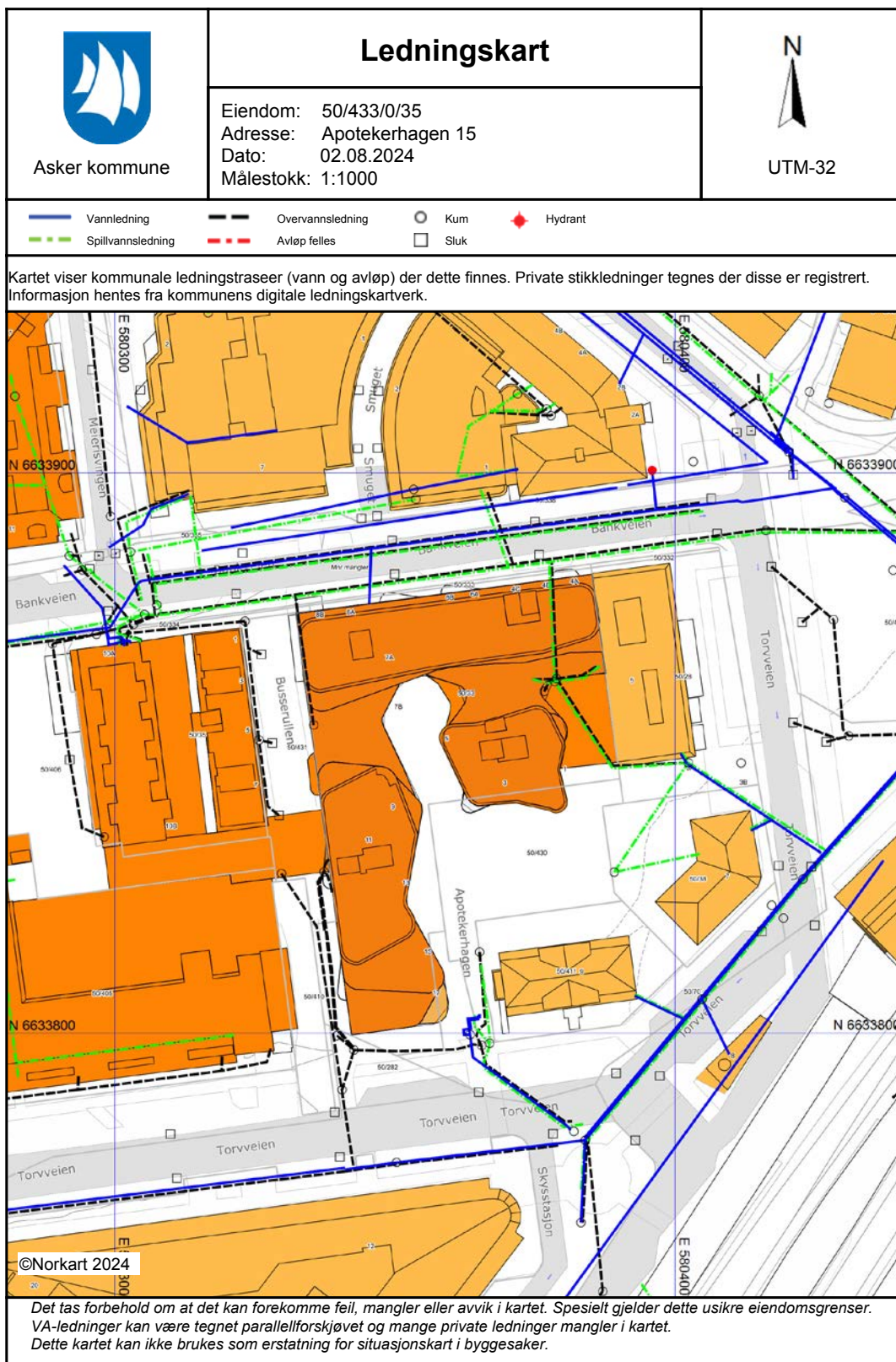
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

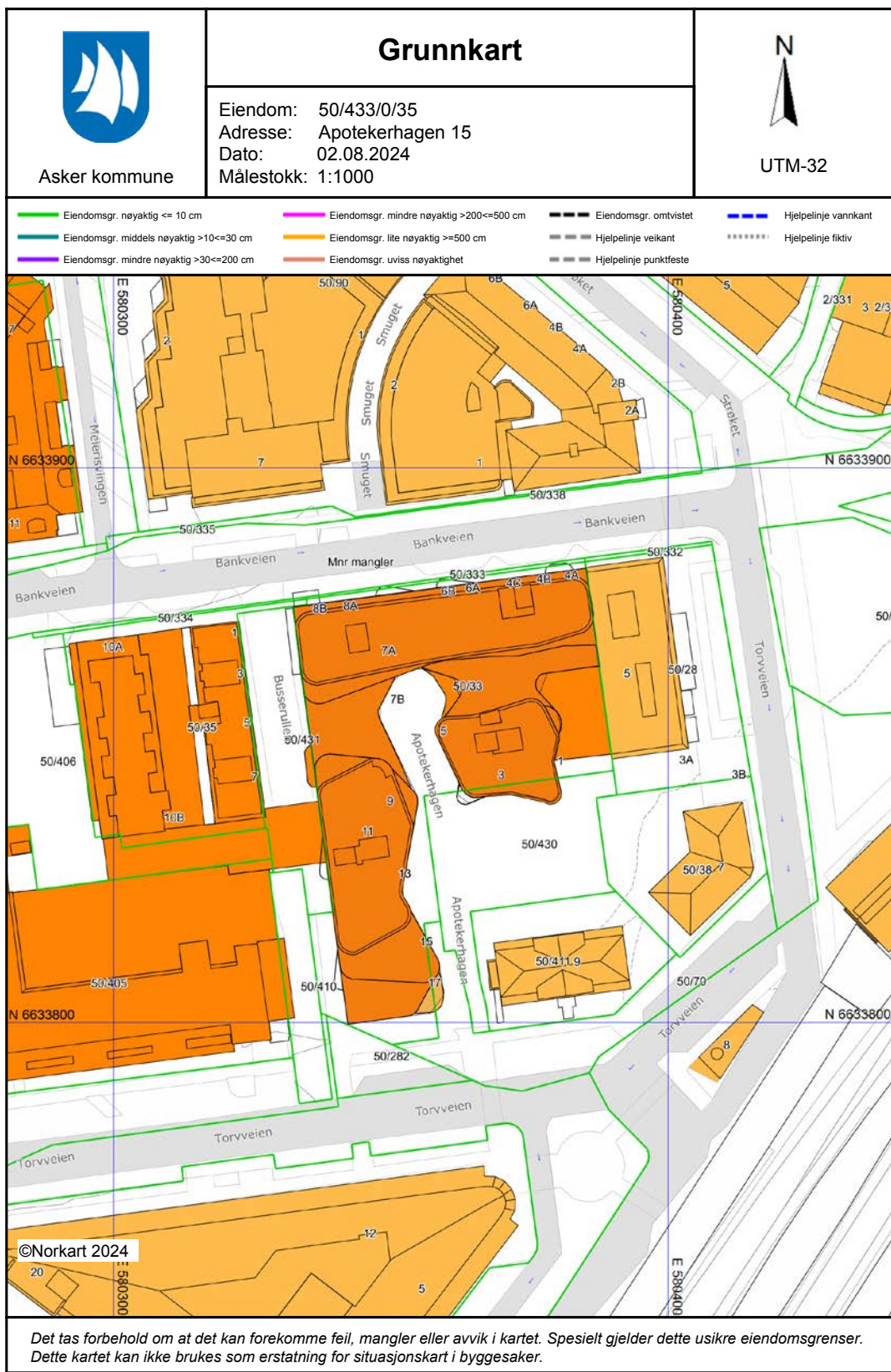


 Asker kommune	Kommuneplankart	 N Målestokk: 1:2000 Dato:23/9-2025 Format A4
--	--------------------------	--

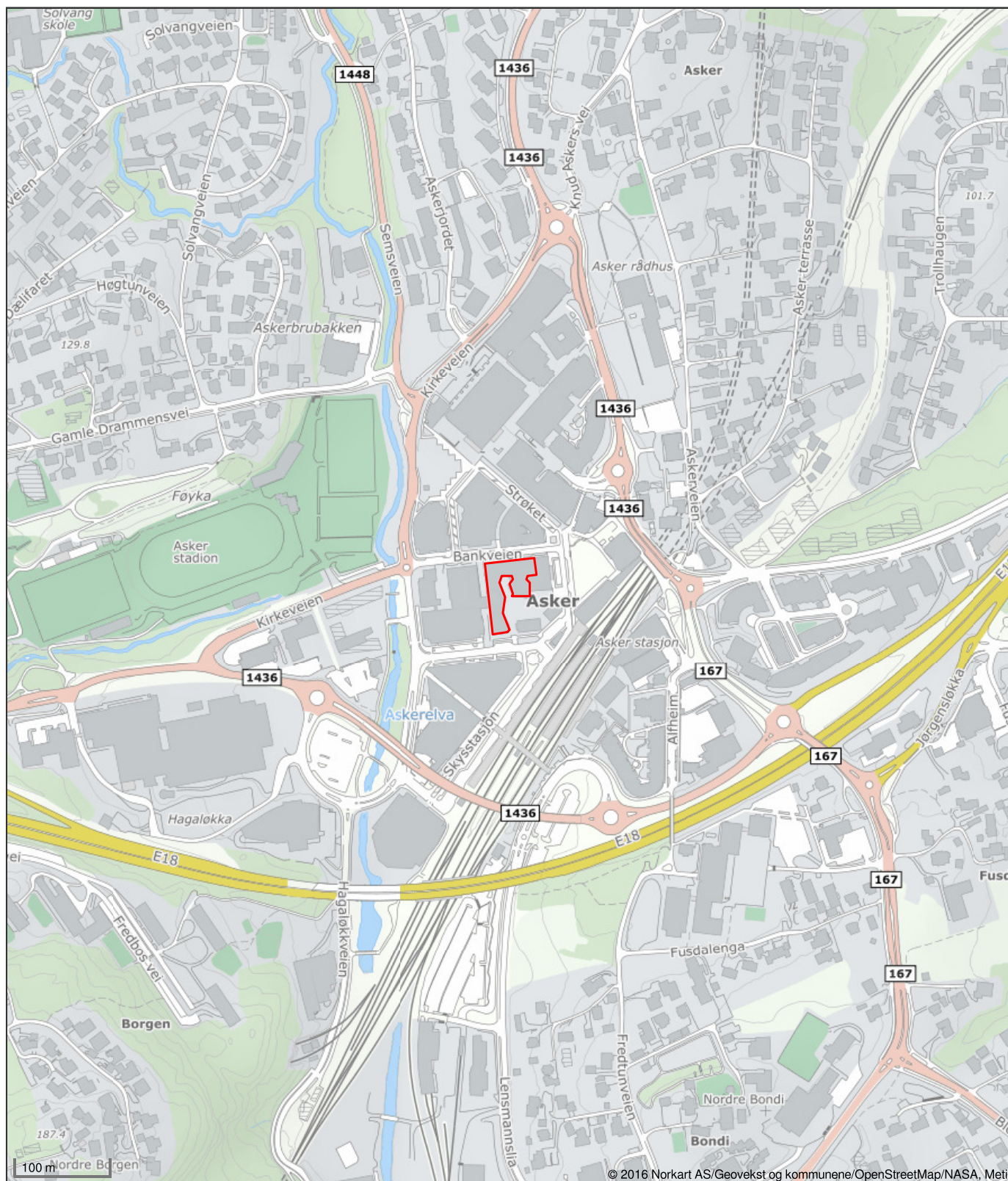
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	
 Planområde kommuneplan	...
 KpArealGrense	
 KpSikringGrense	...
 KpAngittHensynGrense	
 KpInfrastrukturGrense	...
 KpBestemmelseGrense	
 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)	...
 KpSikringSone	...
 KpInfrastrukturSone	
 KpAngittHensynSone	
Az KpBestemmelseOmråde	
 1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)	
 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)	
 1130 - Sentrumsformål - (framtidig)	
 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	
 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)	
 2010 - Veg - (eksisterende)	
 2020 - Bane - (eksisterende)	
 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
 Kyststi	
 Kyststi (ikke bindende)	
 Eiendomsgrense	
Eiendomsgrense	
 Sikker eiendomsgrense	
 Ikke sikker eiendomsgrense	
Matrikelnummer	
Matrikelnummer	
MatrikelnummermedSnr	
Godkjent byggetiltak	
 Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
 Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
 Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
 Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
 Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
 Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
 Toollip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
 Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
 Endelig vedtatt plan	
Kommunegrense	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	





Oversiktskart for eiendom 3203 - 50/433//



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 433, Seksjonsnummer 35 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

17.09.2025 kl. 10:55

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

17.09.2025 kl. 10:55

Adresse(r) :

Gateadresse: **Apotekerhagen 15**

Gatenr: **1561**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1383 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/360462-1/200 25.03.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 12 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
FINVOLD ØYSTEIN
FØDT: 12.11.1941

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:

1914/226-1/100 20.11.1914 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett til stikkledning til d.e. fra hovedvannledning m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1915/19-1/100 19.02.1915 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1915/12-1/100 02.08.1915 **ERKLÆRING/AVTALE**
Flytting eller fjerning av vannledning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1959/4522-2/100 16.12.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
OVERENSKOMST MELLOM EIERNE AV BNR 28 OG 33 OM LEIE

AV GRUNN
M FL BEST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1959/4523-2/100 16.12.1959 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/2212-1/100 27.05.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kontrakt ang. kloakkledning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1961/3082-1/100 26.07.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ang. en forstøtningsmur mot bnr. 38.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1989/46951-1/100 29.12.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Målebrev med grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1994/17245-1/100 13.07.1994 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0

SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 254 FNR: 0
SNR: 46
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1996/23705-1/100 04.09.1996 **ERKLÆRING/AVTALE**

Div. best. vedr. bygging, fellesareal, parkering,

fasade m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

1996/23707-1/100 04.09.1996 **ERKLÆRING/AVTALE**
Best. vedr. kjørerampe.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2005/6635-1/100 11.03.2005 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2007/566460-1/200 12.07.2007 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 28
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2019/1129381-1/200 26.09.2019 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
21:00
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2020/3505738-1/200 17.12.2020 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
Bestemmelse om felles ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2020/3505738-2/200 17.12.2020 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
21:00
Bestemmelse om felles ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2020/3505738-3/200 17.12.2020 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
21:00
Bestemmelse om bebyggelse i eiendomsgrense
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2020/3505738-4/200 17.12.2020 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2020/3505738-5/200 17.12.2020 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Bestemmelse om vedlikehold av felles anlegg med mer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2020/3505738-6/200 17.12.2020 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
21:00

Bestemmelse om bebyggelse i felles eiendomsgrense
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2021/134673-2/200 02.02.2021 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
21:00

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 433

2024/1953813-1/200 16.09.2024 **PANTEDOKUMENT**
09:30

Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/158041-1/200 08.02.2021 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/4297

2024/86294-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 50 BNR: 433 FNR: 0 SNR: 35

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2021/480905-1/200 26.04.2021 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 50 BNR: 432
Forbud mot fremleie
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590697/24980702
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 89

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6635	100	11.3.2005	VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



KJØPEKONTRAKT

Rett kopi/avskrift bekreftes
 Bærum, den 9/3-05
Torunn A. Gehrken
 TORUNN A. GEHRKEN
 Statsaut. eiendomsmegler

Mellom

1. Woxen Eiendom AS, foretaksnr. 955 287 991 - som selger -
 Skovveien 11 - Postboks 2685 Solli - 0203 OSLO
2. AS Bankveien 4, Foretaksnr. 934 140 745 - som kjøper -
 v/ Nova Eiendom AS, Elveveien 81, 1366 LYSAKER

Det er pr. dags dato inngått avtale om kjøp av en tomt, gnr. 50, bnr. 391 i Asker kommune (vedlegg kartutsnitt + reguleringsplan for Wesselgården, Apotekergården Gnr./Bnr. 50/28,33 m. fl. Plan nr. 119 L vedtatt i kommunestyret 4/10/04). Eiendommen overdras kjøper fri for heftelser utover hva som fremkommer i denne avtale. Hjemmel overføres og eiendommen overdras kjøper når fullt oppgjør har funnet sted. Tomten leveres i ryddet tilstand.

Eiendommen overdras til kjøper for kjøpesum NKR. 3.500.000,- skriver kronertremillionerfemhundretusen 0/100. Kjøpesummen betales innen 31.12.2004.

Kjøper skal i tillegg til kjøpesummen dekke dokumentavgift til staten, samt tinglysningsgebyr for skjøte. Ved underskrift av denne kontrakt betales kr. 3.500.000,- skriver kronertremillionerfemhundretusen 0/100 til selgers konto nr. 5136 05 47616.

Ved utbygging av tomten gnr. 50, bnr. 391 eller videre utbygging av gnr. 50, bnr. 33 pålegges det kjøper å videreføre gågatepassasjen fra Agrokvartalet med tilsvarende gågatesmug gjennom eksisterende og eventuelt ny bygningsmasse på gnr. 50, bnr. 33, i henhold til intensjonen i reguleringsplan for Wesselgården, Apotekergården Gnr./Bnr. 50/28. 33 m. Fl. Plan nr. 119 L vedtatt i kommunestyret 4/10/04 § 1, punkt 3. Denne servitut skal påhvile Gnr. 50, bnr. 391 som en heftelse også ved overdragelse av denne tomt.

Som et ledd i nevnte reguleringsplan, er det forutsatt et makeskifte mellom AS Bankveien 4 og Asker kommune, og i denne sammenheng er det forutsatt at en del av gnr. 50, bnr. 391 vil bli overdratt fra AS Bankveien 4 til Asker kommune. Tidligere nevnte heftelse vil ikke gjelde for den del av gnr. 50, bnr. 391 som i henhold til intensjonen i reguleringsplanen blir overdratt til kommunen som et ledd i et slikt makeskifte.

Denne avtale skal tinglyses. Avtalen utstedes i to likelvdende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett.

Asker, 3. desember 2004



Doknr. 6635 Tinglyst: 11.03.2005 Emb. 100
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AS Bankveien 4
 som kjøper

Jørgen Wessel
 Jørgen Wessel
Thor Wessel
 THOR WESSEL SEN.

Thor Wessel
 THOR WESSEL JR.

Henrik Nørre
 HENRIK NØRRE

Woxen Eiendom AS
 som selger

Gudbrand Tandberg
 Gudbrand Tandberg
Espen Tandberg
 Espen Tandberg

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590691/24980672
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 100

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3082	100	25.7.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Arbeidsmerket Kr. 5,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 26/7 - 1961
Overenskomst. Forbundet.

Dbnr. 3082
dat 26/7 1961

Mellom eieren av gnr. 50, bnr. 33 i Asker, fru Aslaug Wessel og eieren av gnr. 50, bnr. 38 i Asker, fru Eugenie FUSDahl er inngått slik overenskomst:

I forbindelse med bebyggelse av sin eiendom ønsker fru Wessel å sette opp en forstøtningsmur mot fru FUSDahls eiendom.

Fru FUSDahl har i den anledning samtykket i at den mur som nå står i grenselinjen og som i sin tid ble oppsatt av henne, blir revet av fru Wessel. Fru Wessel bekoster oppsatt nevnte forstøtningsmur i grenselinjen overensstemmende med en av ingeniør R. Brusletto utarbeidet tegning. Denne mur skal oppføres slik at den senere kan benyttes som godkjent vegg til og bærevegg for tak for det garasjebygg som etter reguleringsplanen skal oppføres i forbindelse med nybygg på fru FUSDahls eiendom. Muren skal slennes.

Når fru FUSDahl i sin tid oppfører nybygg på sin eiendom har hun rett til uten erstatning å benytte muren som foran nevnt. De arbeider på muren som er nødvendig for hennes formål, bl.a. avkutting av brystvernet, har hun rett til å foreta, men må selv bekoste disse.

Den rett fru FUSDahl har fått etter denne overenskomst tilkommer også enhver senere eier av hennes eiendom.

Overenskomsten som er utstedt i 2 likelydende eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt, blir å tinglyse for fru FUSDahls regning på gnr. 50, bnr. 33.

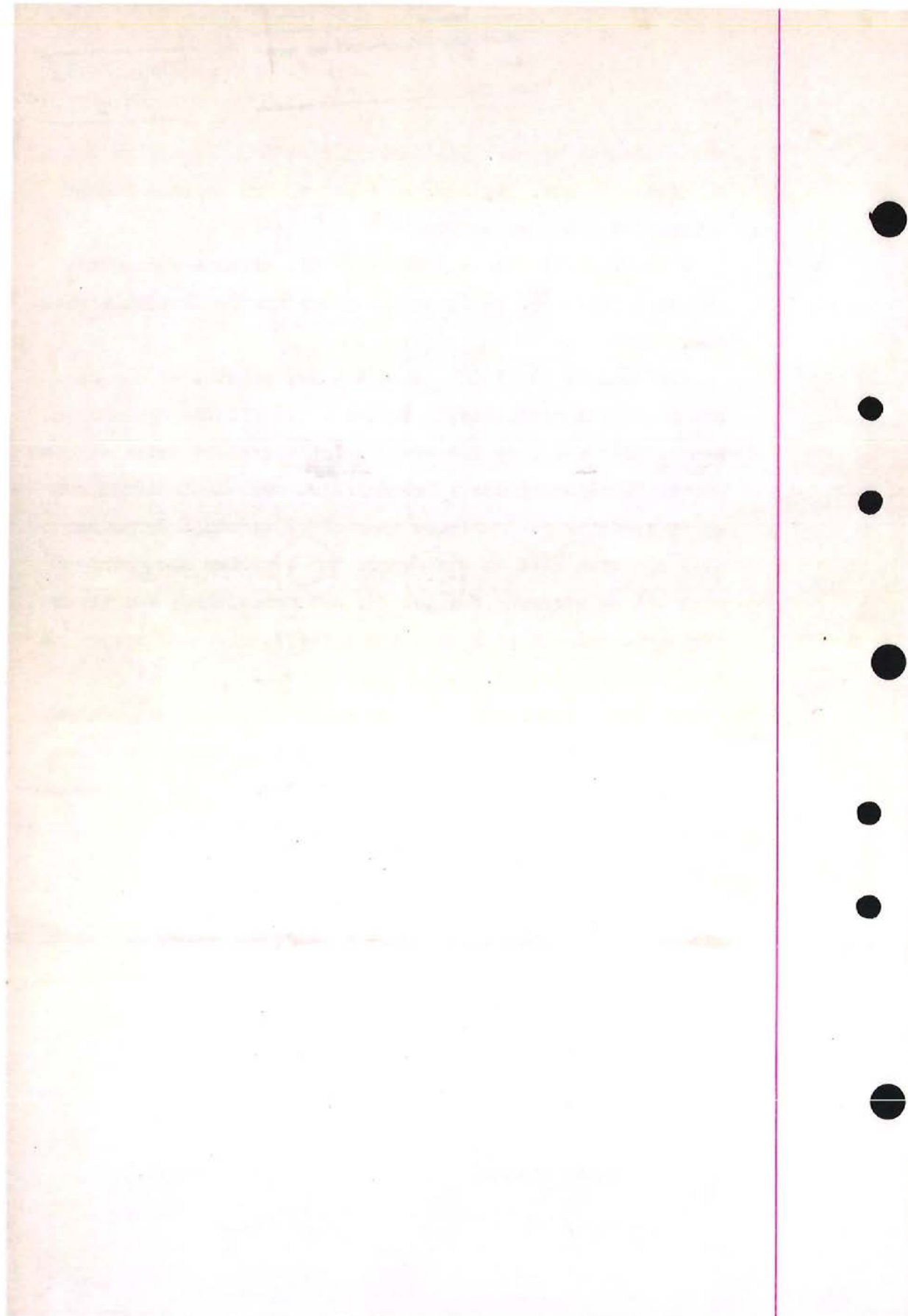
Asker, den 21/7-61

Eugenie FUSDahl

Eugenie FUSDahl

Aslaug Wessel.

Aslaug Wessel





Kartverket

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590701/24980722
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 99

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3505738	200	17.12.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

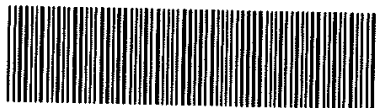
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentet returneres:
Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken orgnr.920 125 298



Doknr: 3505738 Tinglyst: 17.12.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter:

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 50 bnr. 33, gnr. 50 bnr. 433 (anlegg bolig) og gnr. 50 bnr. 432 (anlegg parkering/næring) i Asker kommune, gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.
2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.
3. gjensidig felles rett til adkomst over sine eiendommer for tilgang til parkeringskjeller, hvorav partene dekker hver sin del av drift og vedlikeholds kostnader. Dette punkt kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke.
4. felles plikt til vedlikehold av felles vegger.
5. felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan

Andre rettigheter:

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr. 33, 38, 411, 433 (anlegg bolig) og 432 (anlegg parkering/næring) gir hverandre gjensidig rett til å ha bygning liggende i felles eiendomsgrense mot plikt til å vedlikeholde sine bygninger/tak/vegger/tekniske anlegg. Det gis også rett til å kunne utføre nødvendig vedlikehold fra naboeiendommen der disse ligger i felles eiendomsgrense

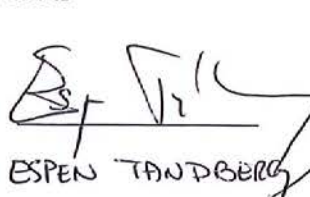
Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Asker, 1/12-2020

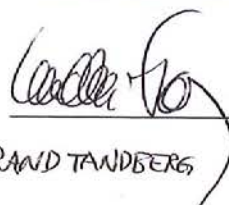
Hjemmelshaver til gnr. 50 bnr. 33, 411, 433 (anlegg bolig) og 432 (anlegg parkering/næring)
Wesselkvartalet as, orgnr.934 140 745


ØISTEIN WINJE


ESPEN TANDBERG


HENRIK NORD

Hjemmelshaver til gnr.50 bnr.38 samt til 133/13816 i gnr. 50 bnr.432.
Tandberg Eiendom as, 955 287 614

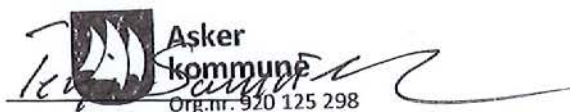

GUDBRAND TANDBERG

RETT KOPIL

16/12-20 Asger Kroon

 Asker
kommune

Hjemmelshaver til 2373/13816 i gnr. 50 bnr. 432 og
415/9634 i gnr. 50 bnr. 433
Asker Kommune, orgnr. 920 125 298


 Asker
kommune
Org.nr. 920 125 298

RETT KOPİ:

16/12 20 Asker Kommune

 Asker
kommune

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590703/24980732
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 98

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158041	200	8.2.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	433	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing


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

Rett kopi bekreftes
 Asker, 05.02.2021
 Pål Skogstad


 Løpenummer for forretning: 613245904
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

 Organisasjonsnr 920125298
 Navn ASKER KOMMUNE

 Adresse
 Katrineåveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

 Fødselsdato/Orgnr 934140745
 Navn WESSELKVARTALET AS

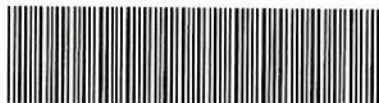
 Bruksenhet
 Adresse Postboks 550, 1373 ASKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

 Knr 3025
 Gnr 50
 Bnr 433

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	433	0	1	70 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	2	50 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	3	47 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	4	76 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	5	110 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	6	111 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	7	105 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	8	46 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	9	98 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	10	80 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	11	71 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	12	75 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	13	78 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	14	60 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	15	41 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	16	82 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	17	44 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	18	69 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	19	98 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei


 Doknr: 158041 Tinglyst: 08.02.2021
 STATENS KARTVERK

05.02.2021 13:01

Side 1 av 3

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	50	433	0	20	82 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	21	84 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	22	83 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	23	76 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	24	107 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	25	55 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	26	98 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	27	97 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	28	57 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	29	71 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	30	91 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	31	77 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	32	58 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	33	86 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	34	72 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	35	104 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	36	84 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	37	63 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	38	88 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	39	104 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	40	114 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	41	113 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	42	57 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	43	71 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	44	91 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	45	113 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	46	109 / 4297	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	433	0	47	136 / 4297	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	50	433	0	48	57 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	49	71 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	50	91 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	51	135 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	50	433	0	52	91 / 4297	Boligseksjon	Nei	Nei

05.02.2021 13.01

Side 2 av 3

**Melding til tinglysing**

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

05.02.2021 13.01

Side 3 av 3

Rett kopi bekreftet
Asker, 05.02.2021
Pål Skogedal



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker kommune	Katrincusveien 20, 3410 Røyken	Pål Skogedal

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	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Wesselkvartalet AS	934 140 745	Henrik.nore@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Smuget 1	1373	Asker	95 10 29 88

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0220 3025	Asker	50	433	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
934 140 745	Wesselkvartalet AS	1/1

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	70		13	B	78		25	B	55		37	B	63	
2	B	50		14	B	60		26	B	98		38	B	88	
3	B	47		15	B	41		27	B	97		39	B	104	
4	B	76		16	B	82		28	B	57		40	B	114	
5	B	110		17	B	44		29	B	71		41	B	113	
6	B	111		18	B	69		30	B	91		42	B	57	
7	B	105		19	B	98		31	B	77		43	B	71	
8	B	46		20	B	82		32	B	58		44	B	91	
9	B	98		21	B	84		33	B	86		45	B	113	
10	B	80		22	B	83		34	B	72		46	B	109	B
11	B	71		23	B	76		35	B	104		47	B	136	B
12	B	75		24	B	107		36	B	84		48	B	57	
Sum tellere:		4297		Nevner =		4297									

Dato	Innsenderens underskrift
25/9-2019	

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

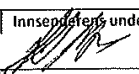
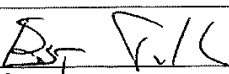
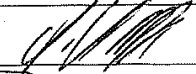
Side 1 av 3

HENRIK NØRE ESPEN TANDBERG ØISTEN WINJE

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.

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 naboelendommen 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 søknadspåtlitte 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 avgi 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 25/9-2019	Innsenderens underskrift  HENRIK NØRE	 ESPEN RANDBERG	 VISTAV WINJE
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering			
Side 2 av 3			

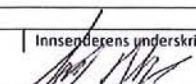
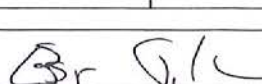
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal 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 25/9/19, ASKER	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver WESSELKVARTALET AS
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)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3025	Kommunens navn ASKER	Gårdsnr. 50	Bruksnr. 433	Festenr.
Dato 03.02.2021	Underskrift Pål Skogerud	Stempel  Asker kommune		

Dato 25/9-2019	Innsenderens underskrift 		
-------------------	---	--	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 3

HENRIK NØRE ESPEN TANDBERG GISLEIN WINJE

VEOLEGA 1 AV 12



/// 50/433: Anleggsteren som seksjonerings

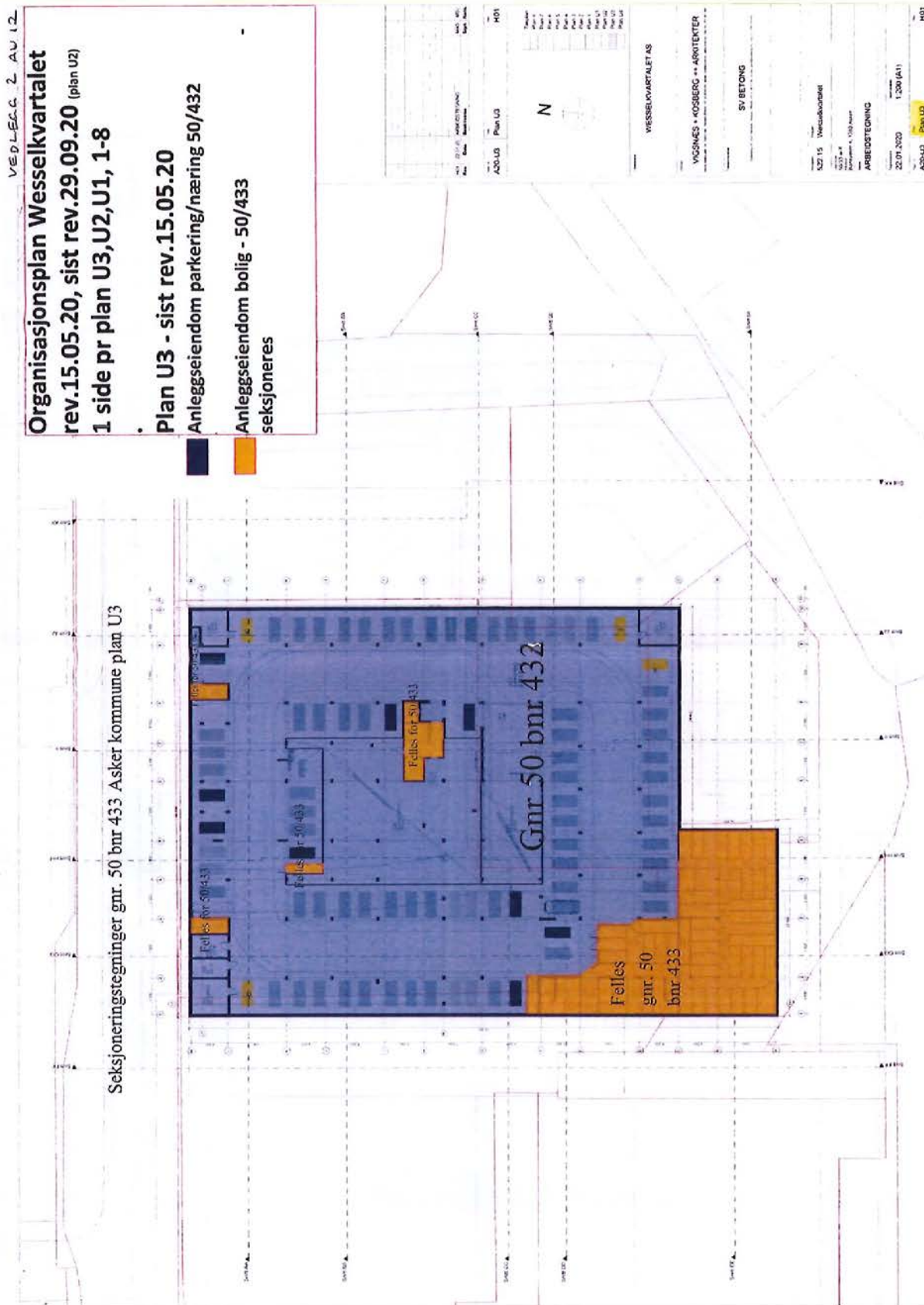
DATA: 11.01.2021

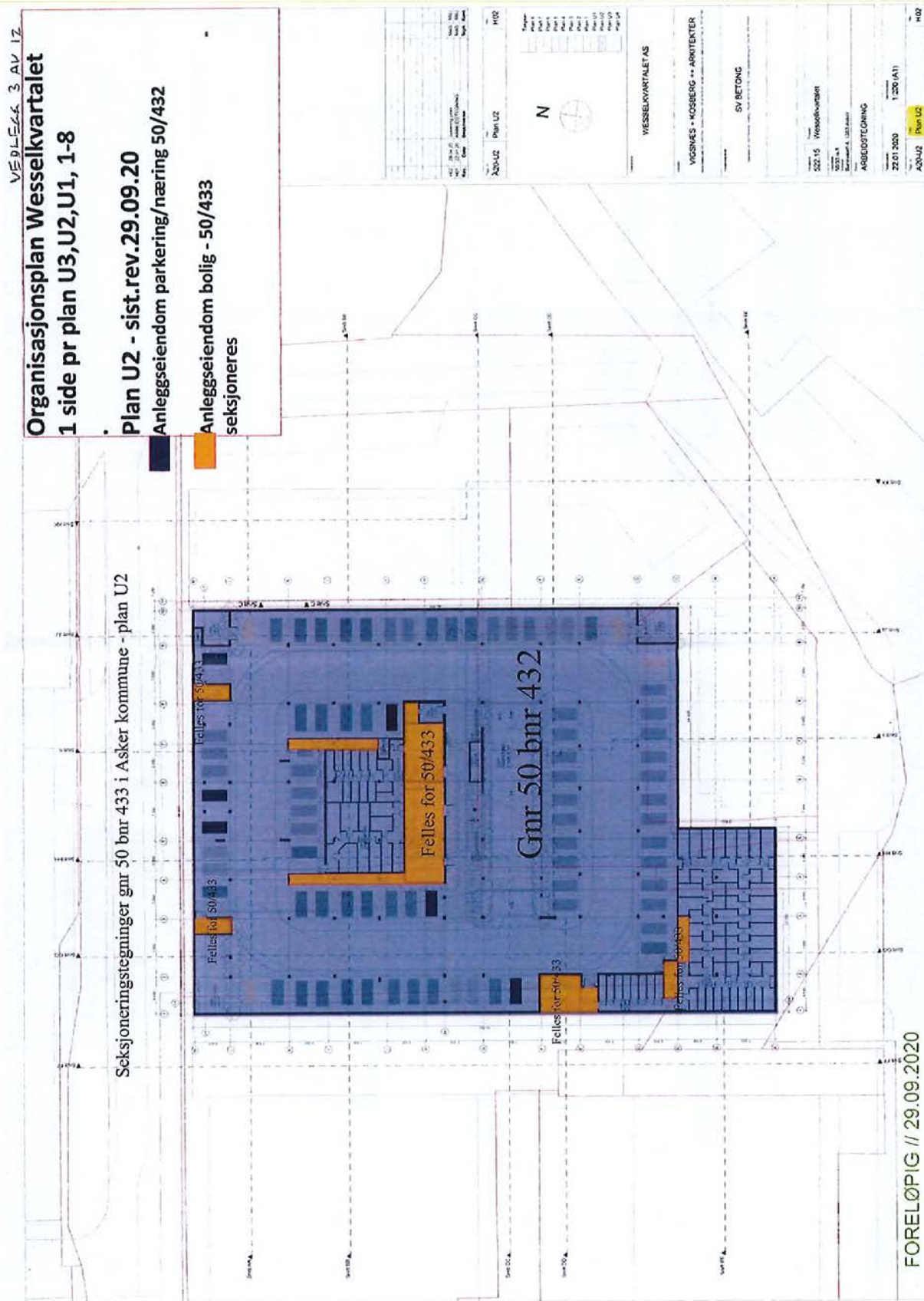


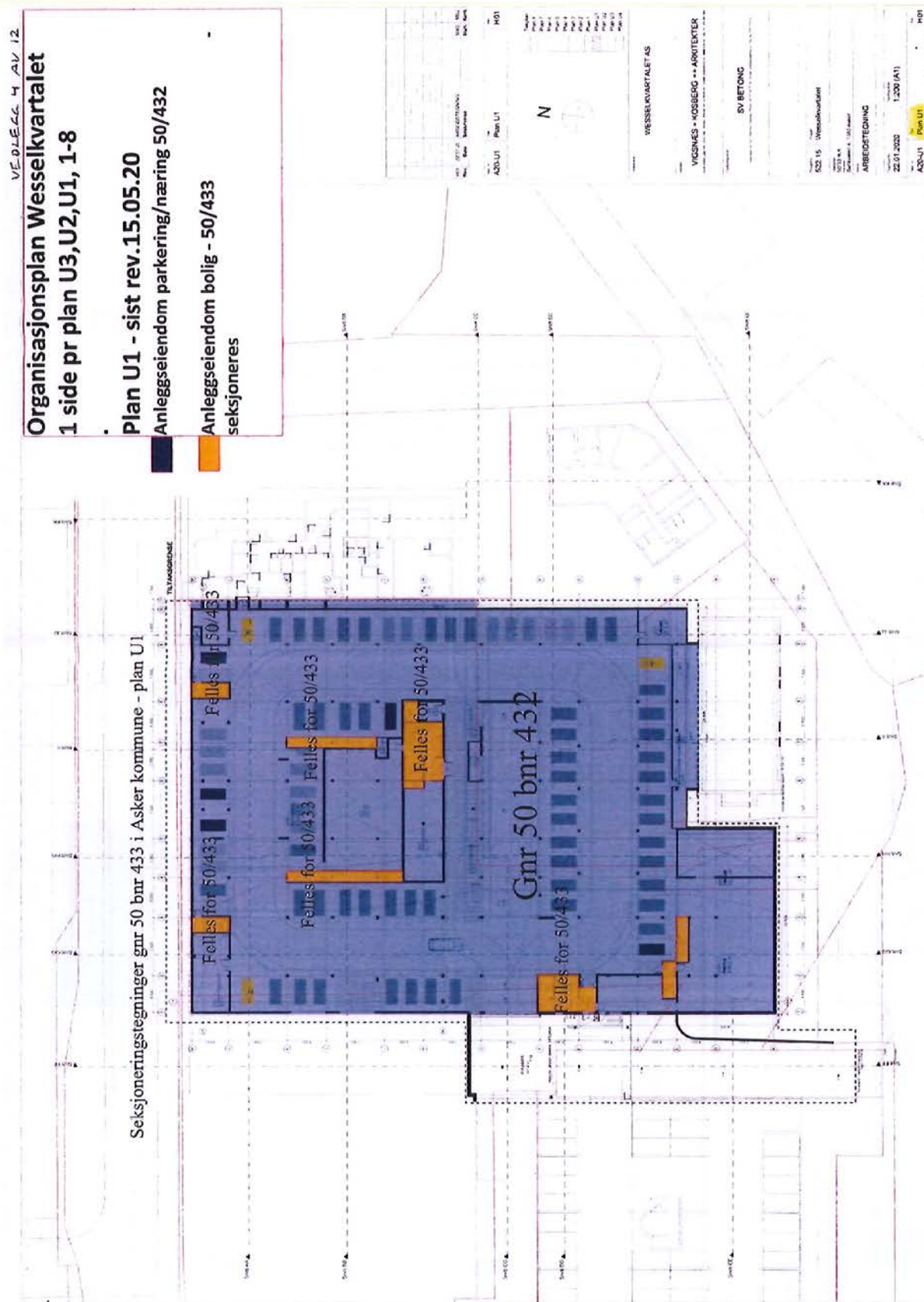
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/158041/200
Uthentet 2024-09-24 10:27

Side 8 av 18









Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/158041/200
Uthentet 2024-09-24 10:27

Side 11 av 18

VSDLE44 5 AV 12

Organisasjonsplan Wesselkvartalet

1 side pr plan U3,U2,U1, 1-8

Plan 1 - sist rev.15.05.20

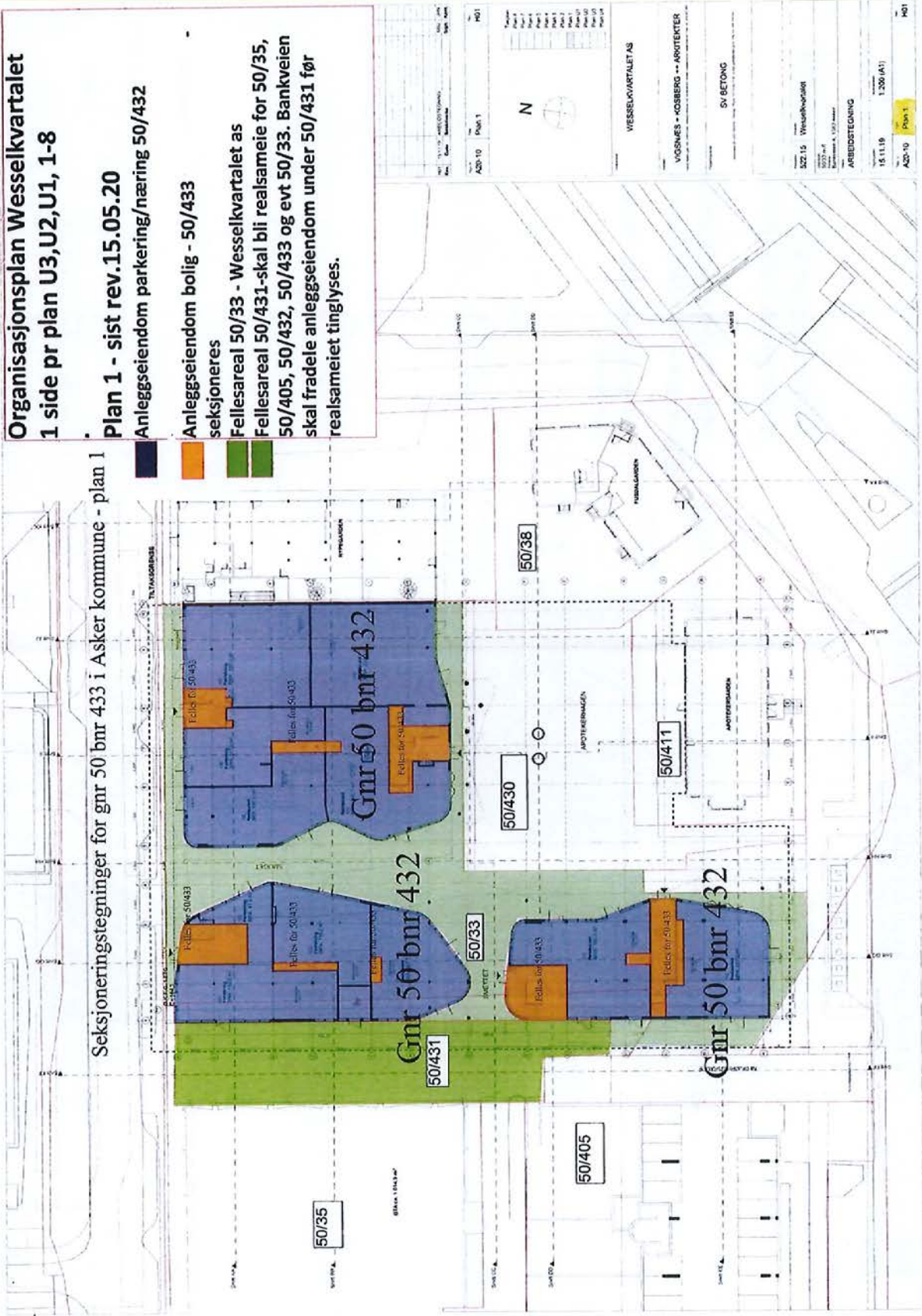
Anleggseiendom parkering/næring 50/432

Anleggseiendom bolig - 50/433

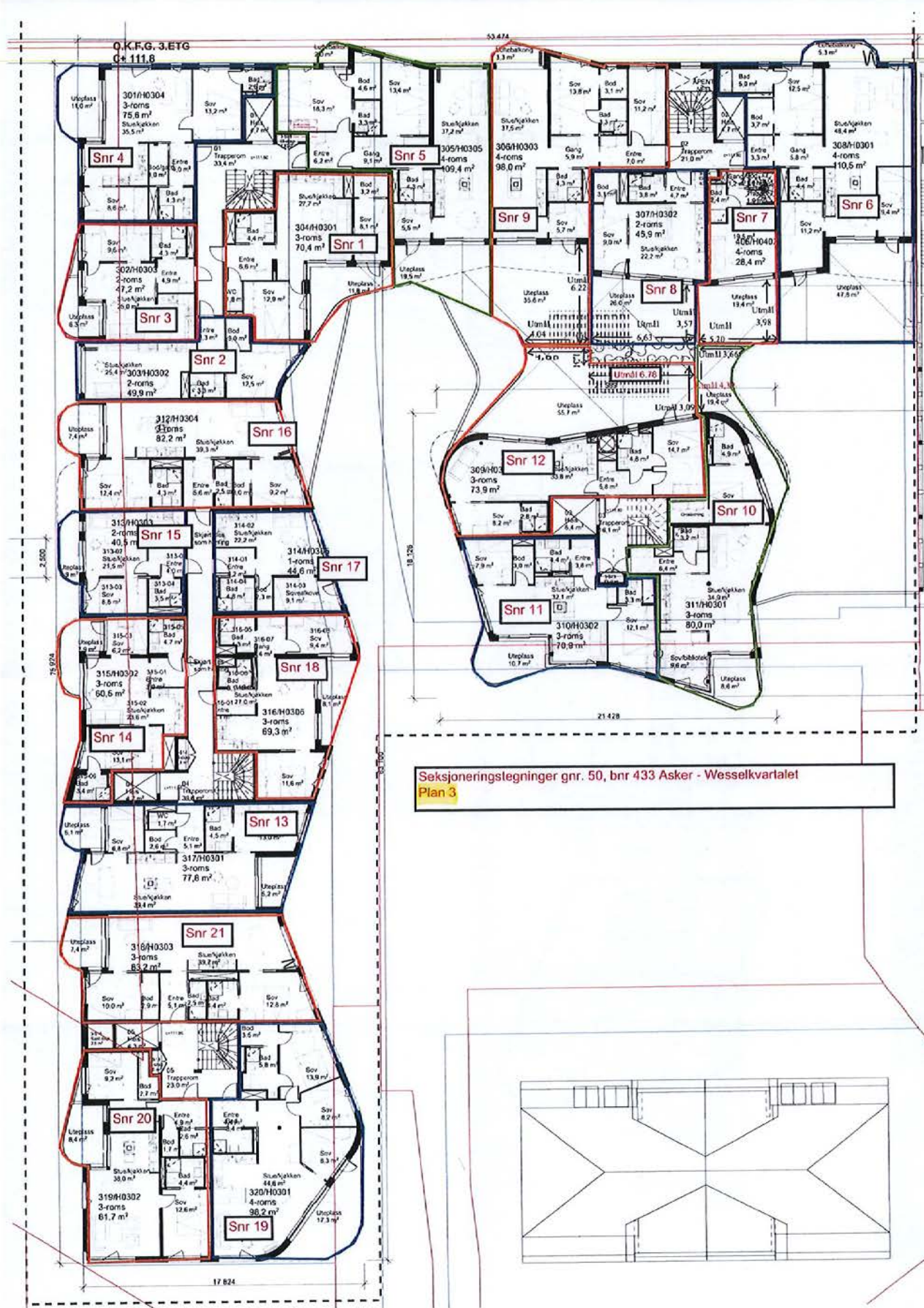
seksjonerer

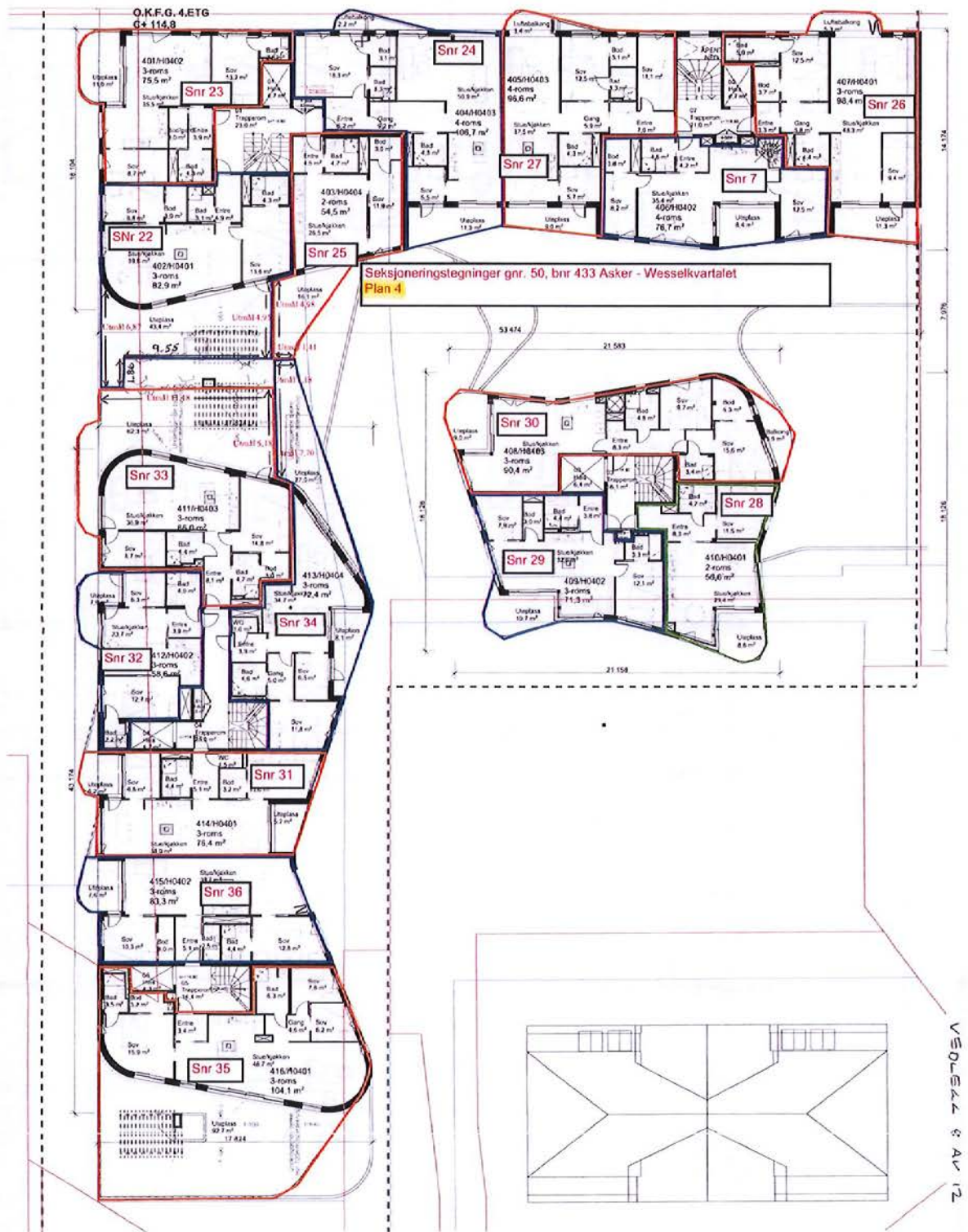
Fellesareal 50/33 - Wesselkvartalet as
Fellesareal 50/431-skal bli realsameie for 50/35,
50/405, 50/432, 50/433 og evt 50/33. Bankveien
skal fradele anleggseiendom under 50/431 før
realsameiet tinglyses.

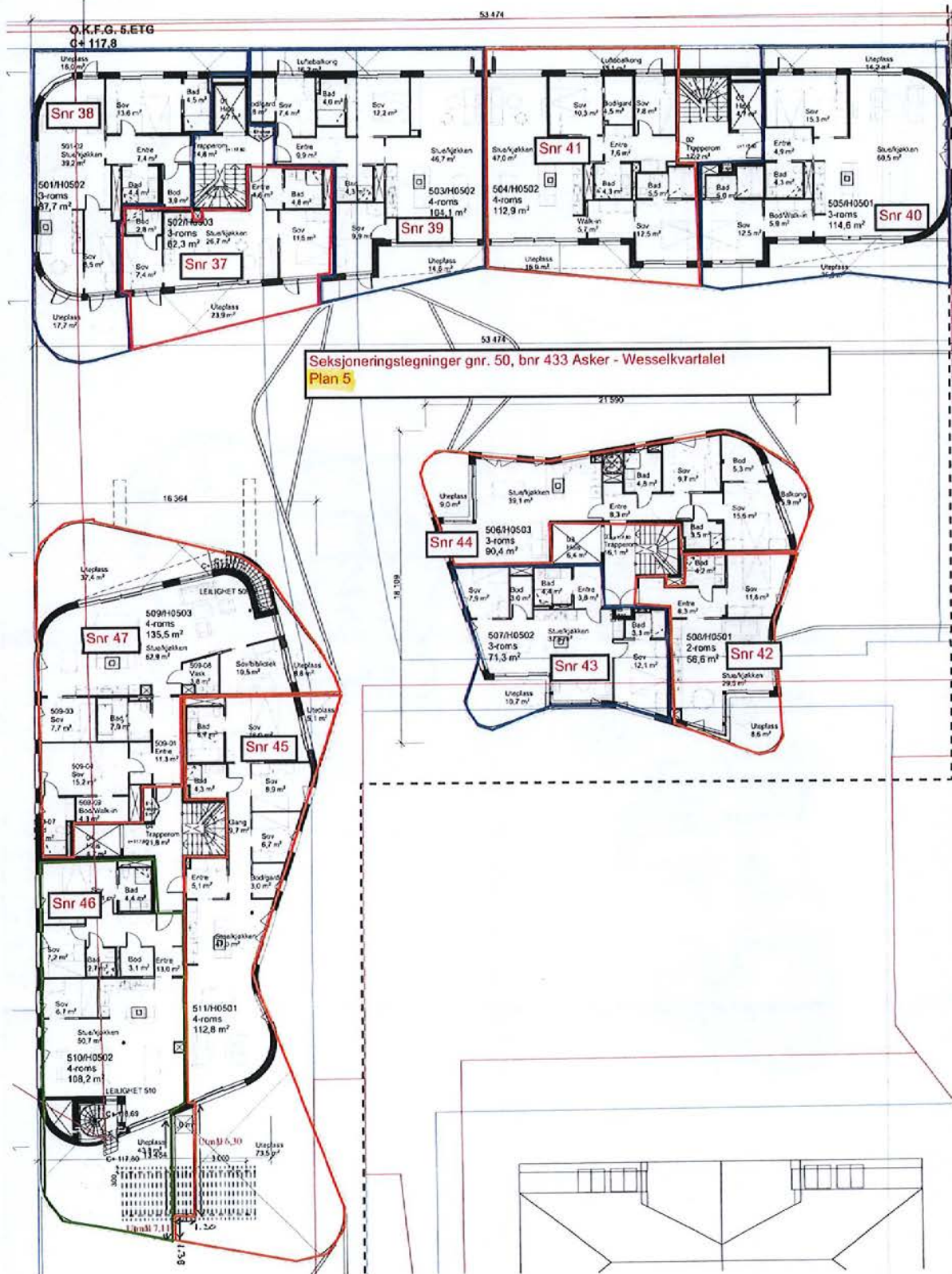
Seksjoneringstegninger for gnr 50 bnr 433 i Asker kommune - plan 1



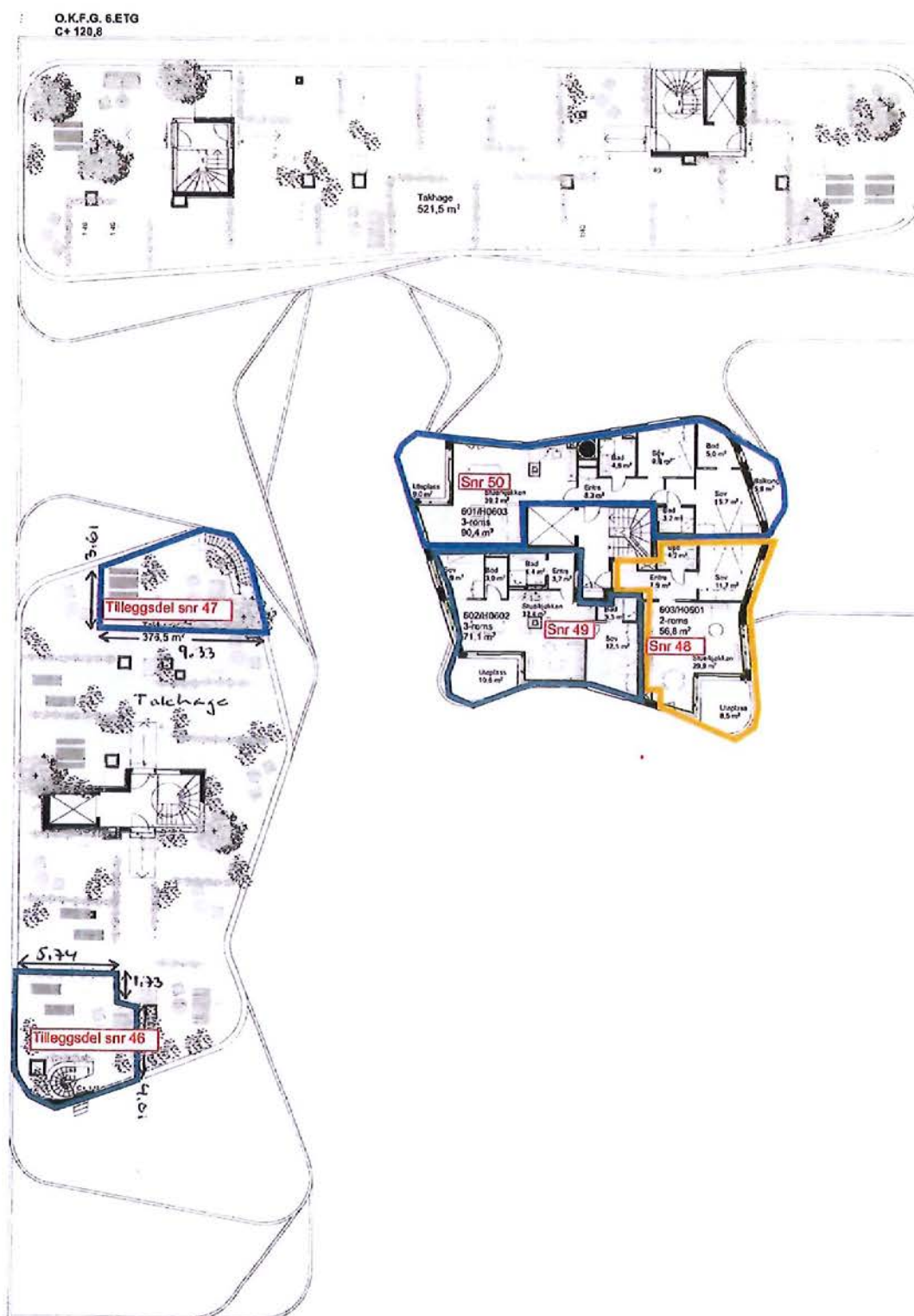








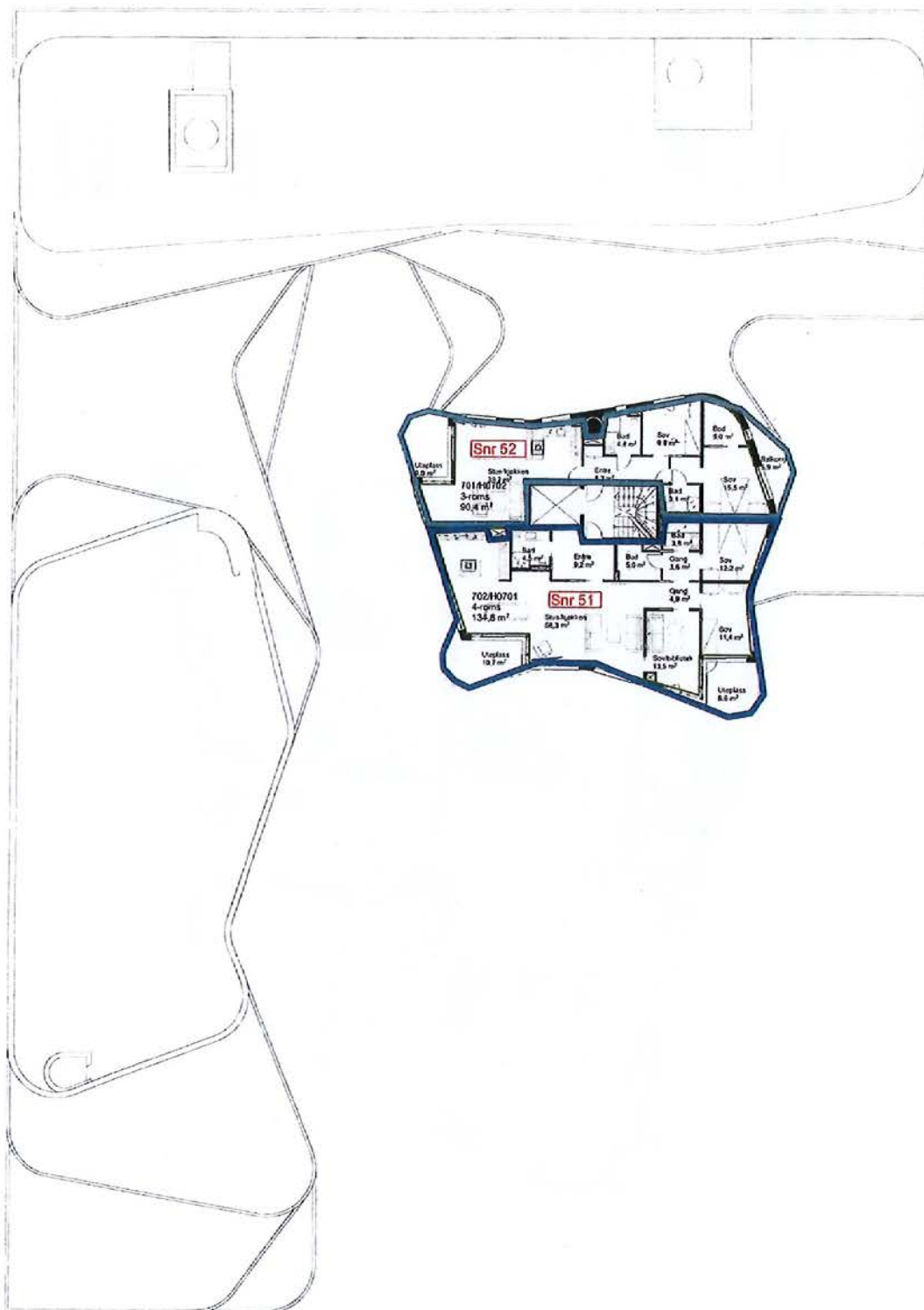
VEDLEGG 10 AV 12



CNR. 50, BNR. 433, ASKER KOMMUNE.

PLAN 6

VEDLEGA 11 AV 12



01.03.2019

GMR. 50, BMR. 433, ASKER KOMMUNE.

PLAN 7

VEDLEGA 12 AV 12

**BULLX
BULLX EN
LANDSCHAPSAFTEKST**

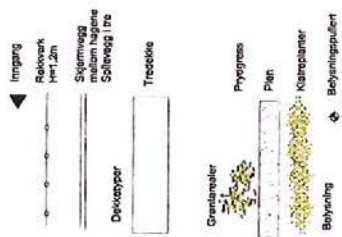
147 47 73 04 00
firmcost@quikbusiness.nl

Reverberg, 19A
0.65 Oils

Hongdae-ro 21
3241 Seoul, Korea

Full Length Paper No.

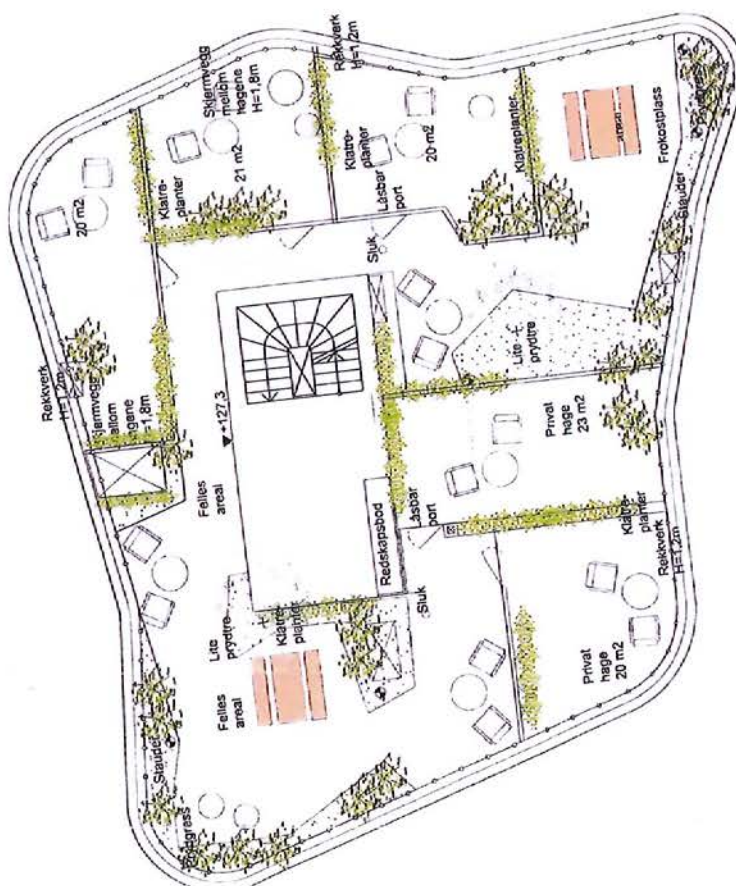
Tegnforklaring



Merknad

- Sluk og fall på dekke detaljpros/ekteres.

Projektnamn	Wesselkvartalet	Projektnr	2179
Ansvarig	Wesselkvartalet as	Ansvarig	Rammesknud
Finansieringskilde		Finansieringskilde	
Ansvarig		Ansvarig	

WesselkvartaletTakhage Punkthus202

GNR. 50, BNR. 433, ASKER KOMMUNE
PLAN 8: TAKHAGE (FELLESAREAL)

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590686/24980647
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 97

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4523	100	16.12.1959	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE SLETING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Avskrift

Dbnr. 4523
den 16/12-1959O v e r e n s k o m s t .

Mellom fru Aslaug Wessel, eier av gnr. 50, bnr. 33, og fru Liv Tollefsen, eier av gnr. 50 bnr. 35, i Asker, nedenfor kalt henholdsvis Wessel og Tollefsen, er det idag inngått følgende overenskomst som blir å tinglyse på begge eiendommer, og som også får virkning for alle senere eiere av de to eiendommer:

1. Tollefsen reiser ingen innvending mot at Wessel oppfører sitt bygg etter reguleringsplanen like inntil nabogrense. Wessel får rett til å nytte den nærmest tiliggende grunn under sine byggearbeider.
2. Wessel får adgang til å føre frem kloakkledning over Tollefsens tomt langs Drammensveien fra septikktank. Erstatning for dette fastsettes ved senere overenskomst eller skjønn.
3. Ovennevnte rettigheter kan tas i bruk når det er nødvendig av hensyn til Wessels bygging.
4. Utgifter ved tinglysning betales av Wessel.

Asker, den 8. november 1959.

Aslaug Wessel (sign)

Liv Tollefsen (sign)

Rett avskrift:

MAGNE SCHJØDT OG SØNNER BÅLAN
M. Schjødt

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590699/24980712
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 96

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1129381	200	26.9.2019	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



*) Org.nr. hjemmelshaver, Wesselkvartalet AS: 934 140 745

**OVERENSKOMST OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
NETTSTASJON I BYGG, 1. ETG.
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS og **Wesselkvartalet AS** *
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

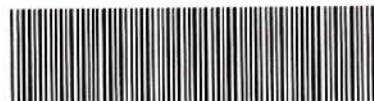
Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

som eier og hjemmelshaver av bygg på gnr. 50 bnr. 33 i Asker kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetsservv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. D0488, adr.: Bankveien 4 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert . 02/05-2019

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.


Doknr: 1129381 Tinglyst: 26.09.2019
STATENS KARTVERK

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykke, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas.

Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes det et engangsbeløp.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kroner. 0.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og er klar for tinglysing, samt at rommet er klart for Netteiers bruk.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnssprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysing. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

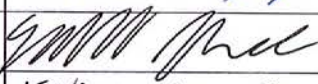
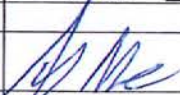
5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

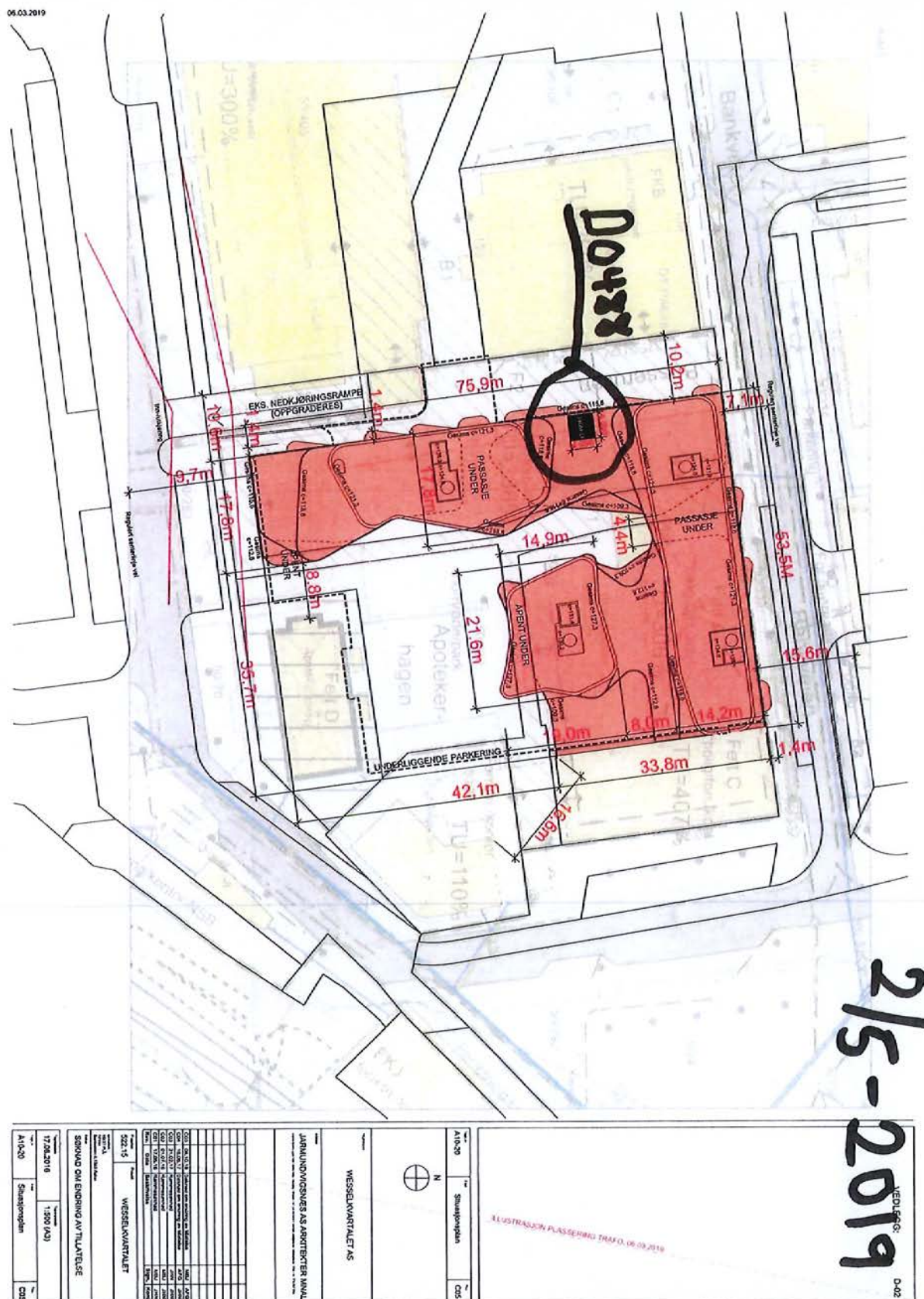
Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:		Sted:	Oslo	Dato:	
Grunneier1 signatur:				Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA			
(Blokkbokst.):							
Org.nr./ personnr.:	061167 38979						
Grunneier 2 signatur:				Leder signatur:			
(Blokkbokst.):	EDVARD NORE			(Blokkbokst.):	Berit Letting		
Org.nr./ personnr.:	100589 [REDACTED]						
Gr.eier3 signatur:				Saksbeh., signatur:			
(Blokkbokst.):	HENRIK NORE			(Blokkbokst.):	Knut Eyvind Aarud		
Org.nr./ personnr.:	260859 [REDACTED]						



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590704/24980737
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 95

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
480905	200	26.4.2021	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	432	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dokumentet returneres:

Wesselkvartalet AS

Postboks 550

1373 Asker orgnr.934 140 745

Doknr: 480905 Tinglyst: 26.04.2021
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING OM RETT TIL LEIE AV PARKERINGSPLASSER PÅ EIENDOMMEN
GNR 50 BNR 432 I ASKER KOMMUNE**

Gnr. 50 bnr. 432 (anleggseiendommen parkering/næring) i Asker kommune,
gir gnr. 50 bnr. 433 (anleggseiendom bolig) (gjelder også senere tinglyste seksjoner)
rett til å leie 1 parkeringsplass for hver seksjon på sin eiendom.

Fra leieretten gjøres gjeldende, plikter utleier å stille parkeringsplass til rådighet innen 2 måneder.

Parkeringsplass tildeles etter avtale med hjemmelshaver til gnr. 50 bnr. 432 (anleggseiendom
parkering/næring).

Parkeringsplassen stilles kun til rådighet under forutsetning om at seksjonseier som gjør
parkeringsretten gjeldene, inngår avtale med hjemmelshaver av gnr.50 bnr. 432
(anleggseiendommen parkering/næring) eller den som vedkommende utpeker, om leie av
parkeringsplass på den til enhver tids gjeldene markedsvilkår.

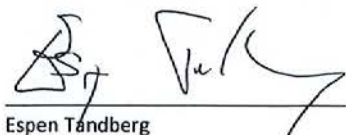
Seksjonseier kan kun benytte plassen for egen eksklusiv bruk og plassen kan ikke fremleies.

Erklæringen tinglyses på gnr. 50 bnr. 432 (anleggseiendom parkering/næring)
og gnr. 50 bnr. 433 (anleggseiendom bolig) i Asker kommune.

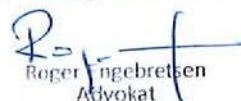
Alle eiendommer ligger i Asker kommune.

Hjemmelshaver til gnr.50 bnr. 432 (anleggseiendom parkering/næring) og
bnr.433 (anleggseiendom bolig)

Wesselkvartalet as - orgnr. 934 140 745


Espen Tandberg
Henrik Nore
Øistein Winje

Rett kopi bekreftes


Roger Ingebretsen
Advokat

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590685/24980642
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 94

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4522	100	16.12.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	28	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stempelmerker kr. 20,-
påsett originaldokumentet og kassert
den 16/12-1959
av Lovristeroveren.

Dbnr. 4522
den 16/12-1959

O v e r e n s k o m s t

Mellom fru Aslaug Wessel, eier av gnr. 50 bnr. 33 i Asker og Erik Rype, eier av gnr. 50 bnr. 28 i Asker, nedenfor kalt henholdsvis Wessel og Rype, er idag inngått følgende overenskomst, som blir å tinglyse på begge eiendommer og som får virkning også for alle senere eiere av de 2 eiendommer:

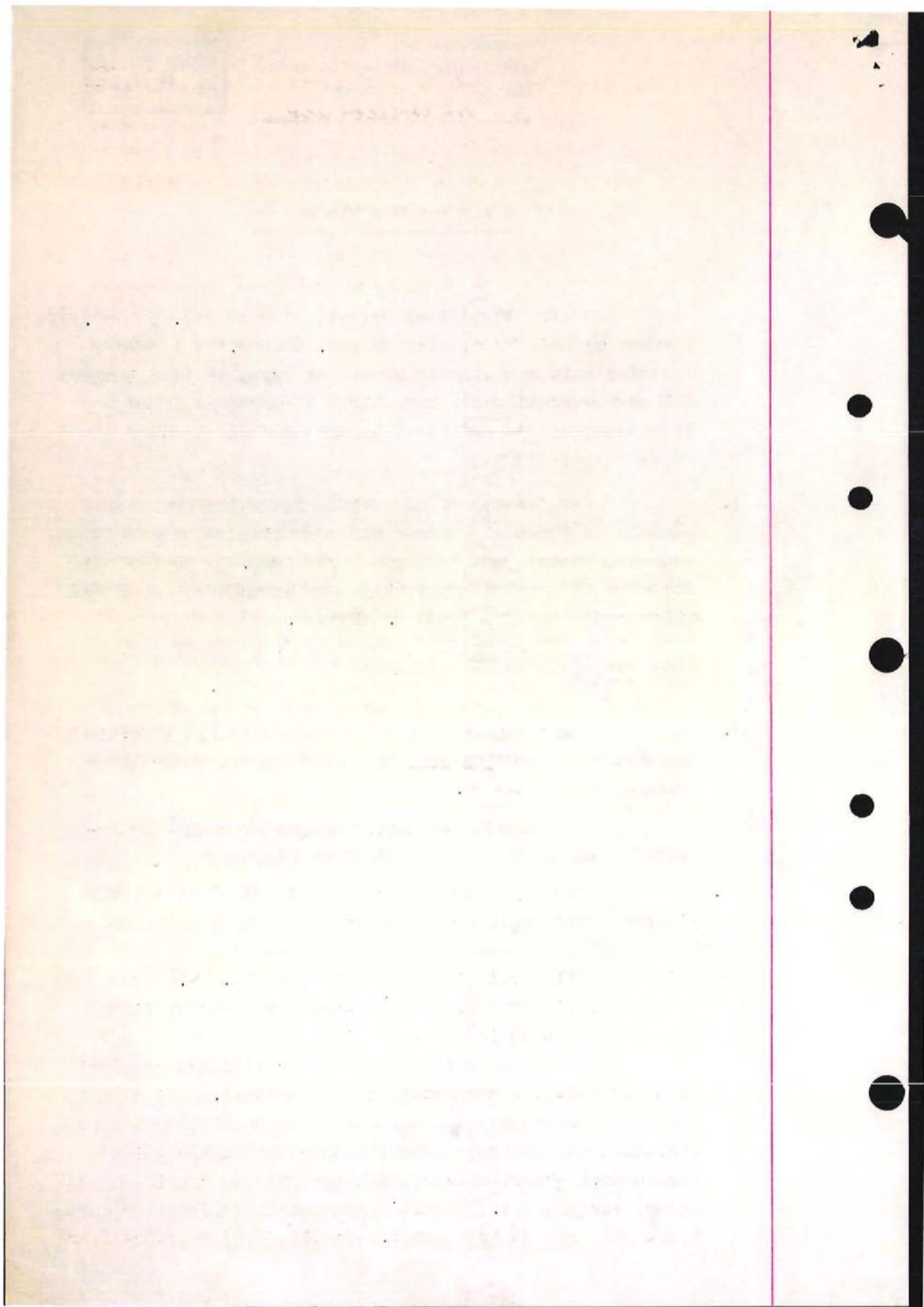
- I. Det foretas et makeskifte langs grensen mellom Wessels og Rypes eiendommer til utretting av byggelinjene, overensstemmende med vedlagte kartskisse. Wessel vil på den måte få lengere grenselinje mot Drammensveien og Rype tilsvarende mot fru Fusedahls eiendom.

Makeskiftet skjer uten betaling fra noen side og omkostningene deles likt mellom de 2 parter.

- II. Det regulerte fotgjengertorg anlegges i forbindelse med tredje byggetrinn av Wessels nybygg eller når Asker kommune forlanger det.

Angående fotgjengertorget med eventuelt underjordisk anlegg er partene enige om følgende:

- a. Fotgjengertorget grunnareal måles etter rette linjer i forlengelse av indre vegglinv for bygningene (se vedlagte skisse) og arealet takseres av Asker Prisnemnd eller voldgift i henhold til pkt. IX Rype leier rett til bruk av ideell anpart av grunnen, lik forholdstallet mellom brutto golvareal eksklusive kjeller i Rypes hus og i Wessels hus etter foreliggende reguleringsplan avrundet til nærmeste hele prosenttall. Leien skal være $1 \frac{1}{2}$ % over Norges Banks diskonto dog minimum 5 % av takstssummen for Rypes ideelle anpart og skal betales forskuddsvis hvert halvår, og løper fra underskriften av denne overenskomst. Første gangs betaling forfaller dog først når grunnen er taksert. Inntil fotgjengertorget er



- 2 -

anlagt har Wessel den fulle disposisjonsrett over grunnen.

Hver part kan forlange grunnen omtaksert hvert 5. år. Taksten skal bygge på grunnprisen i strøket idet det også tas hensyn til de spesielle fordeler byggene får ved utnyttelse av fotgjengertorget.

- b. Fotgjengertorget med eventuelt underjordisk anlegg skal eies, anlegges, vedlikeholdes og renholdes av Wessel. Adkomstrampene og innkjørsel til underjordisk anlegg skal også vedlikeholdes og renholdes av Wessel.

Arbeidet med anlegg av torget som også omfatter mur mot fru Fusedahls eiendom skal skje etter anbud som skal godkjennes av Asker kommunes tekniske etater.

Det foreligger følgende 3 alternativer:

1. Fotgjengertorget anlegges på fylling.

Wessel har rett til å kreve at Rype betaler et innskudd for anlegg av torget. Innskuddet skal tilsvare Rypes ideelle andel av anleggsomkostningene regnet på samme måte som under punkt II a. Wessel har rett til når som helst å innløse innskuddet.

Rype betaler til Wessel en leie for sin ideelle andel av anleggskapitalen (+ hans eventuelle innskudd). Leien skal være $1 \frac{1}{2} \%$ over Norges Banks diskonto dog minimum 5 %.

Vedlikehold inklusive fornyelser (derunder full utskiftning av torget) , renhold og andre driftsutgifter av torget deles etter regning på grunnlag av samme forholdstall som nevnt under II a.

2. Fotgjengertorget anlegges med garasjer eller lager under etter Wessels ønske i forbindelse med anlegg av fotgjengertorget eller senere.

Hvis Wessel anlegger underjordisk anlegg under fotgjengertorget etter eget ønske, har Rype rett til å få leie et større eller mindre areal, dog maksimalt begrenset til det areal som faller på ham etter forholdstallet mellom byggenes brutto golvareal, jfr. pkt. II a. Wessel har i så tilfelle rett til å kreve leieboerinnskudd på linje med hva som kreves av andre leieboere i det underjordiske anlegg.

- 3 -

Wessel bestemmer hvilken del av det underjordiske anlegg Rype skal leie. Rype har det indre vedlikehold av de lokaler han leier.

Leien som Rype plikter å betale skal inkludere alle utgifter samt amortisasjon og fastsettes av prisnemnda i Asker eller ved voldgift etter pkt. VI. Det tas hensyn til Rypes innskudd og andre ytelser som f.eks. avgivelse av grunn til avkjørsel.

Anlegg og vedlikehold m.v. av fotgjengertorget reguleres etter bestemmelsene i pkt. 1. Rypes innskudd for dette skal beregnes på grunnlag av hva fotgjengertorget ville ha kostet dersom det skulle anlegges på fylling, se pkt. 1.

3. Fotgjengertorget anlegges med garasjer eller andre rom under etter pålegg fra Asker kommune.

Wessel har i dette tilfelle rett til å kreve at Rypes rettigheter og plikter for det underjordiske anlegg blir helt ut slik som hans rettigheter og plikter etter bestemmelsene i pkt. 1 for fotgjengertorget. Wessel bestemmer hvilke rom Rype skal disponere og Rype har det indre vedlikehold for sine rom. Leien fastsettes dog som i pkt. 2 avsnitt 2.

Hvis Wessel ikke stiller de krav som er nevnt i foregående avsnitt, kommer pkt. 2 til anvendelse. I alle de 3 tilfeller som er nevnt under pkt. b skal leien betales forskuddsvis hvert halvår og løper fra den dag anlegges tas i bruk.

- c. Til sikkerhet for 1 års forfallen og fremtidig leie etter pkt. a og b har Wessel panterett i gnr. 50 brn. 28 med bygninger. Panteretten er utstyrt med opptrinnsrett og har prioritet for tiden etter de faste lån, dog maksimum kr. 930.000.00. Ved manglende betaling av leien kan Wessel sette pantet til tvangsauksjon uten søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Til sikkerhet for Rypes andel av anleggskapitalen for fotgjengertorget og eventuelt underjordisk anlegg, stiller Rype en bankgaranti stor kr. 50.000,00 i Asker kommune. Garantien skal gjelde inntil Wessels 3. byggetrinn er fullført og de anlegg Wessel kan kreve innskudd for er

- 4 -

bygget. I tillegg til denne garanti deponeres hos Asker kommune en panteobligasjon på kr. 40.000,00 med opptrinnsrett, dog prioritet for tiden etter kr. 960.000,00. Asker kommune stiller garanti og panteobligasjonen til rådighet for Wessel når anleggene er fullført. Hvis Asker kommune nå eller senere frafaller å kunne gi pålegg om bygging av underjordisk anlegg skal bankgarantien reduseres til kr. 25.000,00 og panteobligasjonen til kr. 10.000,00.

- d. Adkomstvei til fotgjengertorget og inngang til eventuelt underjordisk anlegg fra den side som vender mot stasjonen anlegges og bekostes av Rype. Den tilsvarende mot hotellet anlegges og bekostes av Wessel. Begge parter har samme rett til bruk av fotgjengertorget og adkomstveiene til dette og det underjordiske anlegg.
- e. Begge parter har, uten utgift for den annen, rett til å sette opp tydelige skilter ved oppkjørselen til fotgjengertorg for seg selv eller for leieboere som har inngang fra dette. Skiltene utførelse blir i tilfelle av uenighet å avgjøre av Asker kommune, reguleringsjefen.
- f. Hvis det skal bygges på den tomt som nå eies av fru FUSDahl kommer eieren av dette hus inn i bildet som medbruker av fotgjengertorget. Det samme kan skje for det underjordiske anlegg dersom kommunen pålegger Wessel å avgi garasjeplass m.v. til hotellet eller andre. Forholdstallet mellom Wessel og Rype blir uforandret, men andelene må i så tilfelle reduseres.

III. Wessel får adgang til uten avgift til Rype å tilkoble sine bygg til den transformator som Asker Elektrisitetsverk monterer i kjelleren i Rypes nybygg. Forøvrig er forholdet mellom Asker Kommunale Elektrisitetsforsyning og Wessel, Rype uvedkommende.

IV. Ved anleggsarbeidene er partene pliktige til å vise vanlig aktsomhet, men svarer ikke for tilfeldige skader og ulemper som ikke skyldes uforsiktighet eller som ikke måtte antas å kunne forutsettes. Partene må uten å kunne kreve erstatning finne seg i alle de ulemper som bygging av hus, fotgjengertorg og eventuelt underjordisk anlegg medfører.

- 5 -

Dette forhold gjelder ikke bare for nærværende kontrakts parter, men også overfor leieboere i de respektive bygg og partene plikter ved utleie å gjøre sine leieboere kjent med dette forhold.

V. Forövrig vises til reguleringsplan med vedtekter.

VI. Skulle det i forbindelse med de prosjekter nærværende kontrakt gjelder, eller den fremtidige drift av disse, eller forståelsen av kontraktens bestemmelser, oppstå uoverensstemmelser mellom partene, kan hver av dem forlange spørsmålet avgjort av en voldgiftsnemnd bestående av 3 medlemmer hvorav hver part oppnevner ett og oppmannen oppnevnes av sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum.

Voldgiftsretten kan fastsette regler som sikrer en fremtidig ordning dersom ikke annet er avtalt i denne overenskomst. En slik ordning kan dog ikke påtvinges en part uten at den er av en viss interesse for ham og utgiftene skal deles etter den nytte ordningen har for de respektive parter.

Voldgiftsretten fastsetter selv sin godtgjørelse og bestemmer hvilken av partene som skal bære utgiftene eller om de skal deles og i tilfelle hvordan.

Asker, den 10. november 1959.

Aslaug Westel *Erik Ryge*

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590692/24980677
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 93

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
46951	100	29.12.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	70	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommunens navn (av. stempel)

ASKER

MÅLEBREV

MED GRENSEJUSTERING

J nr

402/89

Målebrev nr

103-118

Målebrev over—

Gnr

50

Bnr

286

Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel

Dbnr. 46951

Reg. 29DES. 1989

Asker og Bærum
herredsskriverembete

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato

7. desember 1989

holdt—

kartforretning med grensejustering mellom gnr. 50 bnr. 286
og gnr. 50 bnr. 38.

Det ble fra bnr. 38 overført 392,4 m² til bnr. 286, og
fra bnr. 286 ble det overført 460,9 m² til bnr. 38.

Forretningen ble rekvirert av—

Asker kommune v/finansrådmannen.

Bestyrer ved forretningen var—

Arvid Tennstrand.

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Asker, den 11. desember 1989.



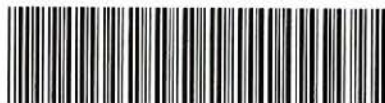
Odd Røneid
Oppmålingsjef



Dagbokstempel ved tinglysing

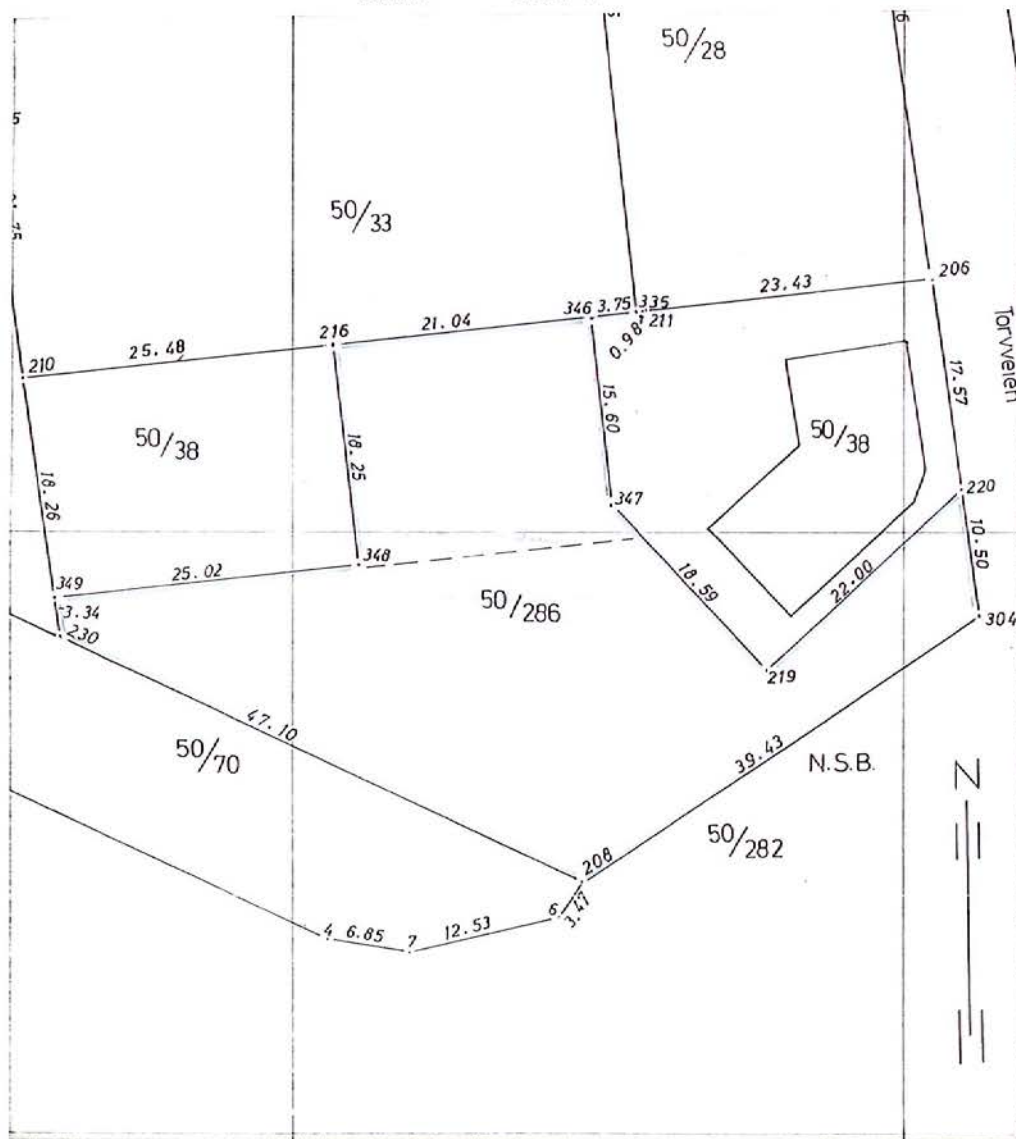
Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)


Doknr. 46951 Tinglyst: 29.12.1989 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	50	Bnr	286	Festnr		MÅLEBREVSKART	
Representasjonspunkt							
X	204240	Y	-15940	Z			
Koordinatsystem				Kartblad	CL 043-1-29		
NGO akse III							
Målestokk				Areal	1516,2 m ²		
NGO akse III							

PUNKTNR.	RADIE	BUELENGDE	RETN.	SIDELENGDE	X	Y
N093 216					204265.38	-15946.59
N093 346	92.958			21.04	204267.70	-15925.67
N093 347	192.952			15.60	204252.19	-15923.95
N093 219	152.543			18.59	204238.53	-15911.34
N093 220	52.542			22.00	204253.46	-15895.17
N093 304	190.826			10.50	204243.07	-15893.67
N093 208	262.316			39.43	204221.07	-15926.39
N093 230	328.066			47.10	204241.17	-15968.99
N093 349	391.330			3.34	204244.48	-15969.44
N093 348	92.958			25.02	204247.24	-15944.57
N093 216	392.957			18.25	204265.38	-15946.59
AREAL=				1516.2		



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590696/24980697
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 92

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23707	100	4.9.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

AVTALE

vedrørende

kjørerampe til Vinkelgårdens garasjeanlegg



Denne avtale er inngått mellom eierne og hjemmelsinnehaverne til følgende eiendommer:

Sentrumsgården Asker gnr 50 br 35 v/Sentrumsgården Asker AS (SA)

Vinkelgården gnr 50 bnr 405 v/Ragnar Evensen AS (VG)

Sameiet Bankveien 11 gnr 50 bnr 254 v/styrets formann (BV)

Wesselgården gnr 50 bnr 33 v/Bankveien 4 AS (WG)

Tandberggården gnr 50 bnr 38 v/³⁹¹Blue Dress Ingunn Tandberg
~~v/Tandberg Eiendom AS (TBG)~~ og
kk

Asker kommune



Doknr. 23707 Tinglyst. 04.09.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utgangspunkter

Ved utbygging av VG (gnr 50 bnr 405) i Asker, skal det anlegges kjørerampe i Busserullen ned til garasjeanlegget. Plasseringen av kjørerampen fremgår av skisse vedlegg A til denne avtale.

2

Rampen skal benyttes for

- VGs parkeringsplasser (næringsdelen og boligdelen),
- SA for de parkeringsplasser SA skal disponere i VG,
- for nedkjøring til garasjelegget i BV,
- for de offentlige parkeringsplassene som disponeres av Asker kommune.

Ved en utbygging av gnr 50 bnr 33 (WG) og gnr 50 bnr 38 (TBG) skal adkomsten til deres garasjeanlegg også skje via denne rampen.

Denne avtale gjelder bygging og drift av rampen.

1. Rampens plassering og bruk

Rampen skal bygges på et tomtområde som skal utgjøre en del av tomtene gnr 50 bnr 405 og bnr 70 som skal slås sammen av Asker kommune i henhold til reguleringsplan av desember 1993. Det sammenslåtte areal fremgår av skissen, vedlegg A. Asker kommune skal besørge og bekoste alle praktiske og formelle foranstaltninger i anledning sammenslåingen av tomten herunder å besørge nødvendige tinglysningsteknisk forhold. Den sammenslåtte tomten skal eies av Asker kommune.

Partene i denne avtale skal ha en evigvarende adkomst- og bruksrett til rampen i henhold til bestemmelsene i denne avtale.

Rampen defineres til å gå fra Torvveien og fram til innkjøring til garasjekjellerene i VG og WG/TBG med nødvendige gjerder, tak og beplantning, angitt som skravert areal på vedlegg A.

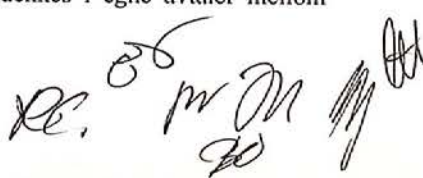
Bruk av rampen vil skje fra september 1996.

2. Bygging av rampen - fordeling av kostnadene

Rampen skal bygges i henhold til byggemelding godkjent 07.03.95. Rampen bygges av Ragnar Evensen AS i forbindelse med deres oppføring av VG.

Byggekostnadene vedrørende rampen fordeles mellom RE, WG og TBG i henhold til nærmere avtale mellom disse.

Midlertidig og nødvendig tilpasning av rampen for å sikre den fremtidige tilknytning til WG/TBG, herunder kostnadsfordeling mv, skal dekkes i egne avtaler mellom Ragnar Evensen AS, WG og TBG.



3. Drift og vedlikehold av rampen

Driften av rampen skal administreres av VG. Rampen skal underlegges normalt godt vedlikehold. Avgjørelser vedrørende rampen skal treffes av partene og hvor hver av partene har stemmerett tilsvarende det antall plasser vedkommende har tilgang til ved benyttelse av rampen. VG innkaller skriftlig til møte mellom partene for behandling av eventuelle saker vedrørende rampen dersom en av partene krever det.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene for rampen skal fordeles mellom partene etter det antall parkeringsplasser som hver av partene til enhver tid har tilgang til ved benyttelse av rampen. VG kan be om at budsjetterte kostnader forskuddsbetales kvartalsvis av brukerne. Brukerne skal hvert år innen 1. mai motta et revidert regnskap og ett sluttoppgjør for foregående års drift.

Kostnader skal således fordeles etter følgende oppstilling (foreløpig):

VG - ikke offentlig utleieplasser	59/294
VG - offentlig utleieplasser (15 plasser *3)	45/294
Asker kommune - offentlig utleieplasser (30 plasser *3)	90/294
SA - offentlig utleieplasser (13 plasser *3)	39/294
SA - ikke offentlige utleieplasser	16/294
BV - ikke offentlige utleieplasser	45/294
Sum	<u>294/294</u>

At det benyttes en multiplikator på 3 for offentlig tilgjengelige utleieplasser, skyldes at det forventes hyppigere kjøring til og fra slike plasser og dermed hyppigere bruk av kjørerampen, enn for øvrige parkeringsplasser.

af jnr Før WP/TBG kan ta rampen i bruk må det inngås avtale med disse om fordeling av driftskostnadene vedrørende rampen.

4. Tinglysing

RC. ut 20 jnr Denne avtale skal tinglyses på tomten som rampen bygges på, gnr 50, bnr 33, 35, 38, 70, ~~70~~ og 405.

5. Voldgift

Hvis det oppstår tvist om gyldigheten av, gjennomføringen og forståelsen av denne avtale, skal tvisten løses ved voldgift i henhold til reglene i tvistemålslovens kapittel 32. Dersom tvisten gjelder praktisk gjennomføring av samarbeidet vedrørende rampen, skal voldgiftretten kunne treffe enkeltavgjørelser og om nødvendig beslutte

RC. ut 20 jnr

4

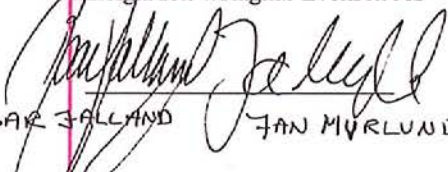
regler for driften av rampen mv basert på rimelighet. Beslutningene skal også basere seg på helhetsvurderinger som skal hensynta bakgrunnen for inngåelsen av nærværende avtale, herunder eventuell etterfølgende samfunnsutvikling.

Denne avtale i 6 eksemplarer.

Oslo/Asker, 26 juni 1996

Vinkelgården v/Ragnar Evensen AS

Sameiet Bankveien 11

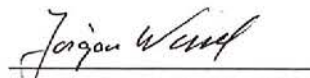

ROAR JALLAND JAN MYRLUND


REIDAR CARLSEN

Sentrumsgården v/Sentrumsgården Asker AS

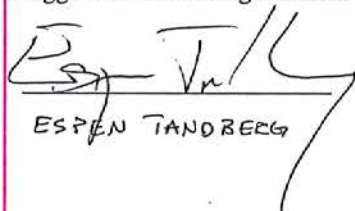
Wesselgården v/Bankveien 4 AS


GERHARD HOLM


JØRGEN WESSEL

Tandberggården v/Tandberg Eiendom AS

Asker Kommune


ESPEN TANDBERG


Asker Kommune
ordfører
MORTEN STEAD

Som hjemmelsinnehaver til gnr 50 bnr 405 (Vinkelgården) og gnr 50 bnr 70 i Asker, samtykker vi herved i tinglysing av nærværende avtale.

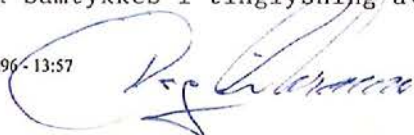
Asker, 14 August 1996

Asker kommune

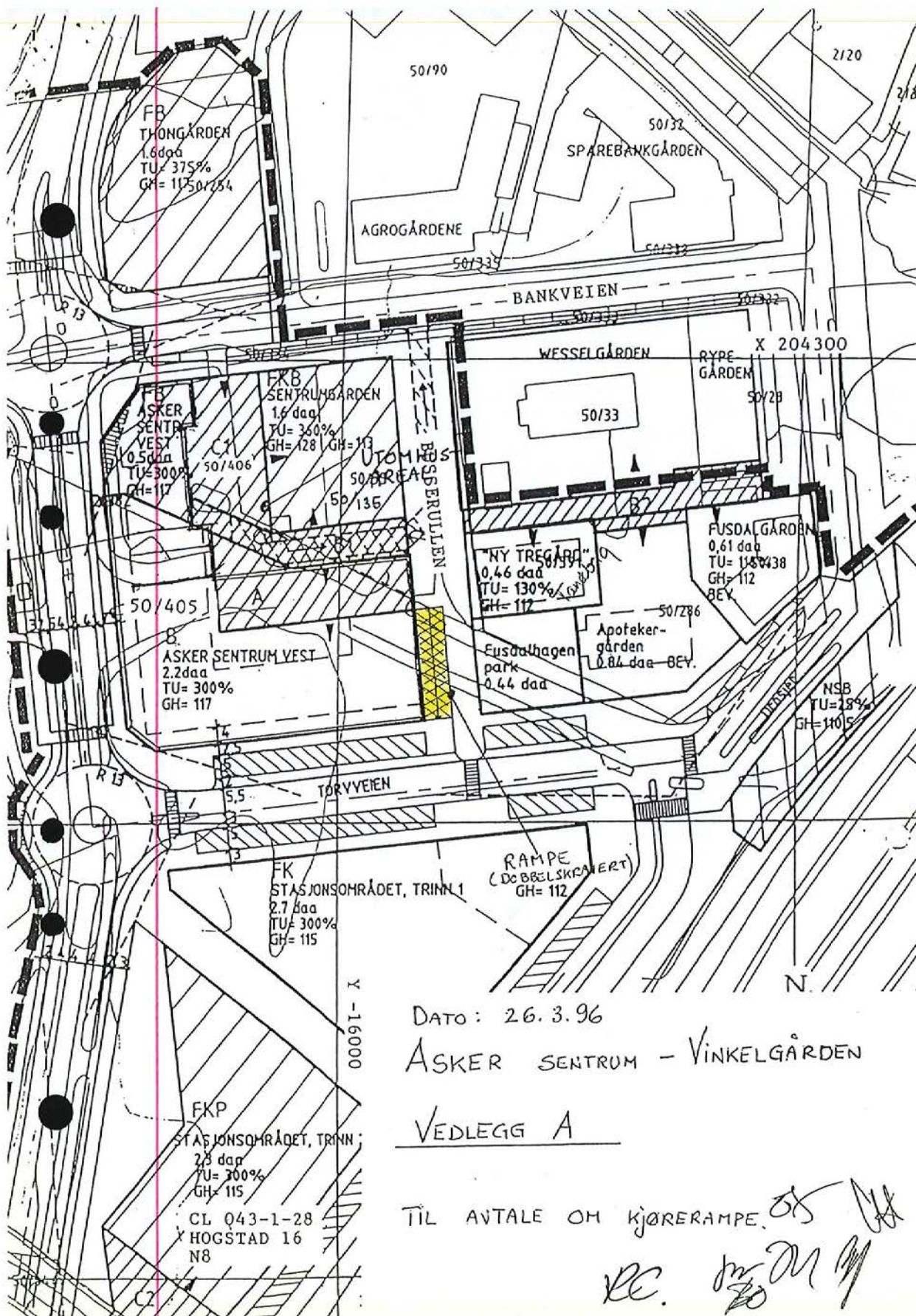

ordfører

Herved samtykkes i tinglysing av dette dokument.

SSGH30 H.DOA - 24.06.96 - 13:57



ASKER
EIENDOMSSENTER
Advokat Dag Aakrann
Strøket 9, 1371 Asker. Telefon 66 78 00 00



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590689/24980662
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 91

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2212	100	26.5.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

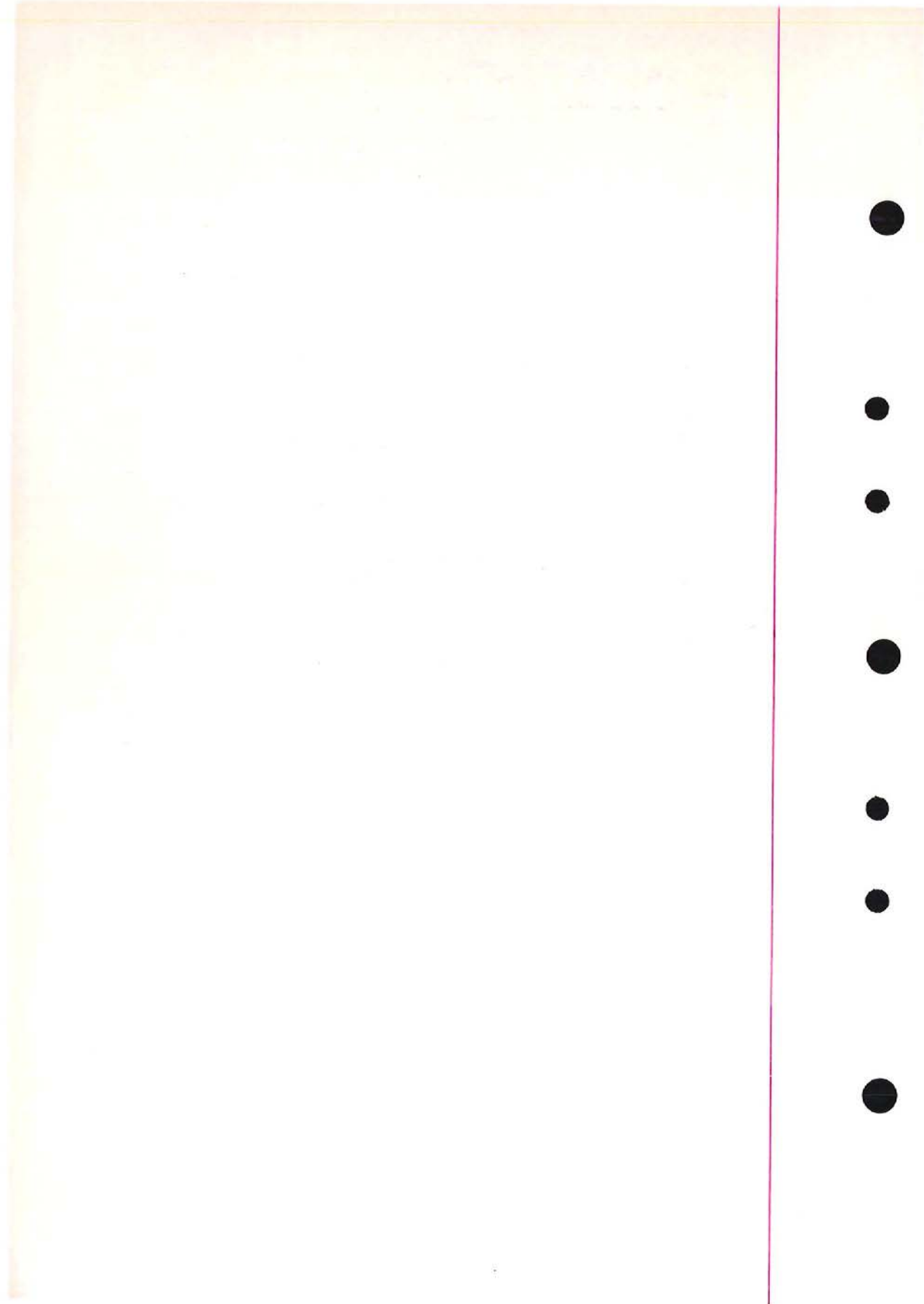
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stempelmerke kr. 400.-
 Kjøpt originaldokumentet og har
 den 22. 5 - 19 61
 av Sørensen
 K o n t r a k t.

Dbnr. 22/2
 den 22. 5 19 61

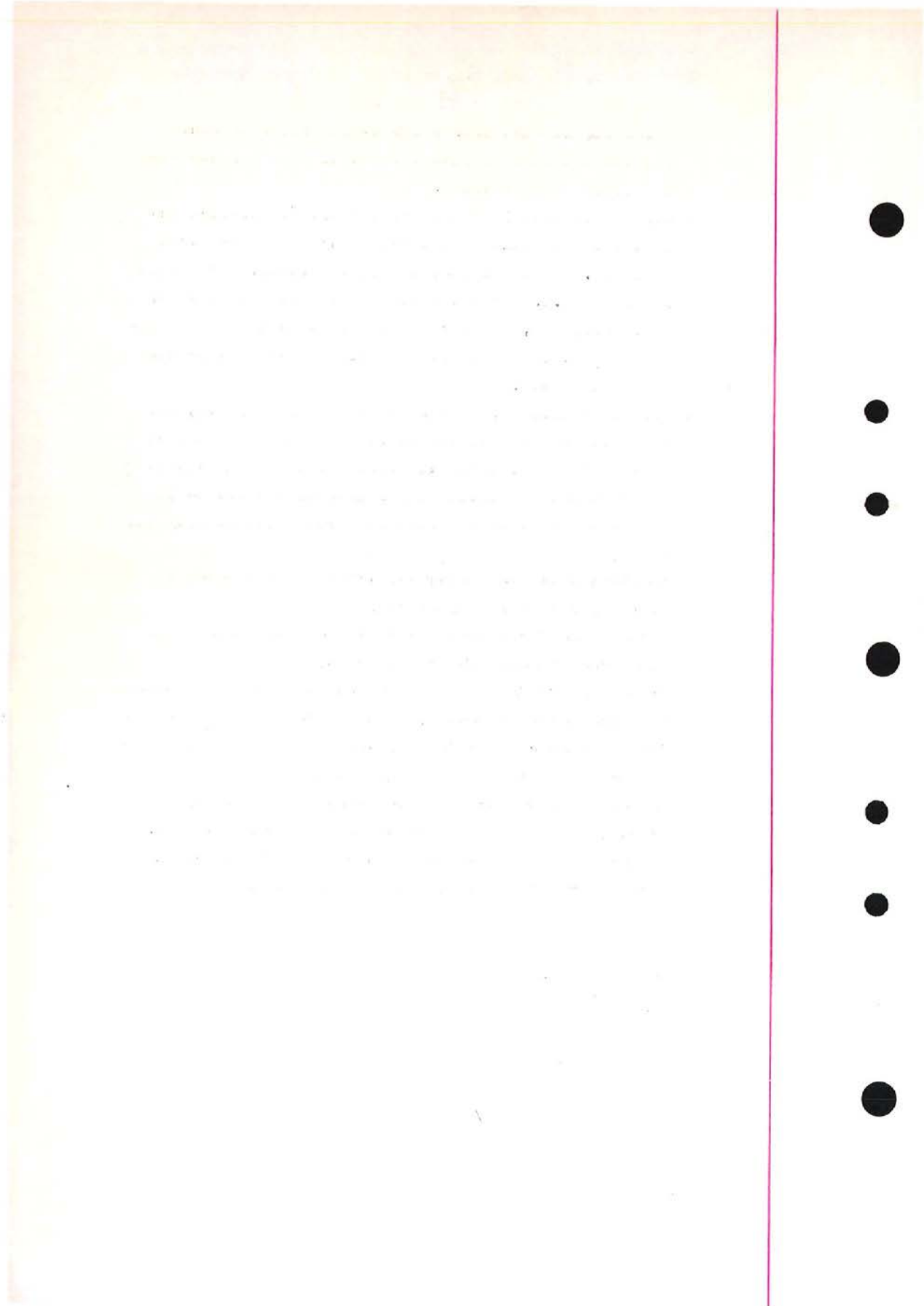
1. Undertegnede Erik Rype, som eier av gnr.50/28 med tilhørende hovedavløpsledninger som går fra kum ved sydlig ende av denne tomt til kommunal kloakk, og Aslaug Wessel, som eier av gnr.50/33, i Asker, har inngått etterfølgende overenskomst som blir å tinglyse som hefte på hver enkelt eiendom, og som ikke kan avlyses uten samtykke av Asker kommune. I det etterfølgende er eierne av de respektive eiendommer kalt Rype og Wessel.
2. Rype gir Wessel en stedsevarende rett til å føre ledninger for alt avløp (herunder spillvann, over- og takvann, drensvann m.m.) fra Wessels eiendom over sin eiendom frem til endekum for nevnte hovedavløpsledninger. Retten gjelder også alt avløp fra hele det for kvartalet projekterte fotgjengertorg med ramper. Wessel har videre rett til å knytte sine avløpsledninger til hovedavløpsledningene samt bruke disse.
3. Retten gjelder alt avløp fra Wessels eiendom med nåværende og fremtidig bebyggelse, også dersom ny reguleringsplan tillater større bebyggelse på eiendommen enn den nå gjeldende reguleringsplan tillater.
 Wessel har rett til å føre bort gjennom hovedavløpsledningene en spillvannsmengde som er så stor at den tilsvarende den maksimale belastning som de offentlige myndigheter tillater for en 6"-ledning.
 Rype plikter å reservere nødvendig plass i hovedavløpsledningene for avløpet fra Wessels eiendom i overensstemmelse med de ovenfor anførte rettigheter, også dersom flere eiendommer tilknyttes hovedavløpsledningene. Wessel skal i tilfelle underrettes om nye tilknyttinger i god tid på forhånd, og kan motsette seg dette dersom det vil bevirke at hovedavløpsledningene ikke vil gi nødvendig plass for de avløpsmengder som Wessel har rett til å føre bort.
4. Dersom Wessel skulle ønske å føre bort større avløpsmengder gjennom hovedavløpsledningene enn anført foran, kan han gjøre det mot å betale et forholdsvis større engangsbeløp, men forøvrig på vilkår som fastsatt i denne kontrakt.



5. Wessel har rett til å legge, samt utføre reparasjoner, ettersyn, omlegging m.m. av sine ledninger på Rypes eiendom når dette er påkrevet. For forvoldt skade i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Dog kan det ikke forlanges erstatning for ulempe som arbeidene måtte medføre.
6. Alle reparasjoner og alt vedlikehold av hovedavløpsledningene m/ kummer og annet utstyr er Wessel uvedkommende. Dersom reparasjoner og vedlikehold av nevnte ledninger m.m. forsømmes slik at de ikke fungerer tilfredsstillende, har Wessel rett til å få utført de nødvendige arbeider for Rypes regning etter at Rype har fått frist på en uke.
7. Alle offentlige eller private avgifter og refusjoner i forbindelse med at hovedavløpsledningene legges og brukes er Wessel uvedkommende. Dog skal Wessel betale den refusjon som kommunen pålegger eiendommen 50/33 i anledning av at septikktank for denne eiendom sløyfes.
8. Gyldigheten av denne overenskomst er avhengig av at den godkjennes av Asker kommune. Partene betaler hver sin halvdel av tinglysingsgebyret.
9. For alle de foran nevnte rettigheter skal Wessel betale Rype et engangsbeløp på kr. 20.000.-. En halvpart av beløpet forfaller til betaling når Wessel påbegynner byggingen av selve huset, resten forfaller når Wessels første byggetrinn er ferdig. Ovennevnte beløp omfatter ikke den eventuelle forhøyelse av avløpsmengden fra Wessels eiendom som er anført under pkt. 4 foran.
10. Eventuelle tvistemål mellom partene avgjøres av voldgiftsdomstol, på samme måte som gjelder for overenskomsten av 10/11-1959 mellom Rype og Wessel.

Asker, 9/11-1960.

Aslaug Wessel
(sign.)Erik Rype
(sign.)



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590693/24980682
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 90

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17245	100	13.7.1994	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	70	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

A V T A L E

Vedlegg 4a.

mellom

Doknr. 17245

Asker kommune

og

Reg. 13 JULI 1994

Ragnar Evensen AS

Asker og Bærum
herredsrett

og

Olav Thon

Doknr: 17245 Tinglyst: 13.07.1994 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Ved denne avtale erverver Ragnar Evensen AS rett til å utbygge gnr 50 bnr 70, eiet av Asker kommune.

Det skal oppføres et bygg i 5 etasjer, hvorav ca. 5000 m² BRA boliger i 2., 3., 4. og 5. etasje.

I 1. etasje plasseres adkomst og fellesrom for boligdelen, samt parkeringsplasser. 54 av disse plassene skal disponeres og eies av Olav Thon, som på denne måte løser pålagt parkeringsdekning for sitt prosjekt på gnr 50 bnr 254. Dersom det kan innpasses i gjeldende regulering, vil det søkes etablert forretningsarealer i resterende del av 1. etasje.

I kjeller plasseres ca. 60 parkeringsplasser for å dekke behovet fra boligarealet, samt inntil 72 parkeringsplasser som definert i brev fra Asker kommune datert 23.12.93.

2. Til dekning av grunnverdien betaler Ragnar Evensen AS kr 1.250,- pr m² BRA bolig (antatt ca. 5000 m² totalt) samt kr 2.000,- pr m² BRA forretningsareal (antatt inntil 500 m²).

Det er inngått avtale med Olav Thon-Gruppen om kjøp av ca. 500 m² forretningslokale i 1. etasje ut mot Bankveien, med tilhørende parkeringskrav ca. 20 plasser som kjøpes på tilsvarende måte som i pkt. 8.

3. Asker kommune kjøper inntil 54 parkeringsplasser i kjeller for fast pris kr 65.000/stk. inkl. mva. Oppgjør mellom Asker kommune og Ragnar Evensen AS for tomt og garasjer foretas når garasjeanlegget ferdigstilles og kan tas i bruk.

4. Det forutsettes at laveste sats for vann og avløp benyttes.

Attestert kopi
SEVAI THON
ADVOKAT M.M.A.

[Signature]

Side 2

5. Det etableres felles rampe for nedkjøring til underjordisk garasjeanlegg med naboeiendom gnr 50 bnr 33 og gnr 50 bnr 391. Det inngås egen avtale mellom Ragnar Evensen AS og hjemmels-havere, som regulerer såvel anlegg som drift av denne.

Videre etableres felles avkjørsel med gnr 50 bnr 254 i kulvert under Bankveien. Dette forholdet er regulert i avtale mellom Ragnar Evensen AS og Olav Thon.

6. Asker kommune gjør avtale med NSB som eier av gnr 50 bnr 282 om erverv av byggegrunn som er regulert tillagt gnr 50 bnr 70. Ragnar Evensen AS inngår avtale med Sentrumsgården som eier av gnr 50 bnr 35 om forhold vedr. denne eiendom som må avklares før byggeprosjektet kan gjennomføres.

7. Asker kommune gir RE rett til å bygge kjøretunnel gjennom Bankveien for å binde sammen garasjeanlegget i gnr 50 bnr 254 og gnr 50 bnr 70.

Det forutsettes en eventuell egen avtale med Asker kommune som regulerer tekniske forhold.

8. Denne avtale forplikter OT til å kjøpe 54 parkeringsplasser som angitt i pkt. 1, for kr 65,000.- inkl. mva, indeksregulert med basis SSB 15.06.95.

Inntil prosjektet blir realisert kan parkeringsbehovet for Asker Kommune, Sentrumsgården. og Thon dekkes på byggetomten, kfr. vedlagte skisse.

9. Ragnar Evensen AS dekker alle planleggings- og prosjekterings-kostnader for utbyggingen.

10. Ragnar Evensen AS stiller bankgaranti for riktig oppfyllelse av denne avtale.

11. Utbyggingen skal være påbegynt innen 2 år etter at nåværende Torvvei er frigitt til byggeformål etter gjeldende reguleringsplan. Dette forventes å finne sted i løpet av 1994.

Rett kopi bekräftes
SEVAT THON
ADVOKAT M.H.A.

Stå 252

RAGNAR EVENSEN AS

Side 3

12. Enhver tvist mellom partene som følge av denne avtale søkes løst i minnelighet, alternativt ved de alminnelige domstoler.
13. Denne avtale er utferdiget i 3 eksemplarer, ett til hver av partene.

Asker, 14.6.94

Asker Kommune


ordfører
Asker kommune

RAGNAR EVENSEN AS

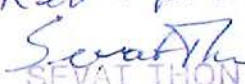
INGENIØR- OG ENTREPRENØRBYRÅ

Ragnar Evensen AS

Olav Thon

Sverre Henning Fjeldstad

Jon Erik Evensen

Rett kopi behøves

SEVAT THON
ADVOKAT M.B.A.

Asker Solum Vest - Overflateparkering

Rigjend. fond:	127 plasser
Solumsgården	7 plasser
Sum	134 plasser motige plasser

Behov dersom ikke utbyggings.

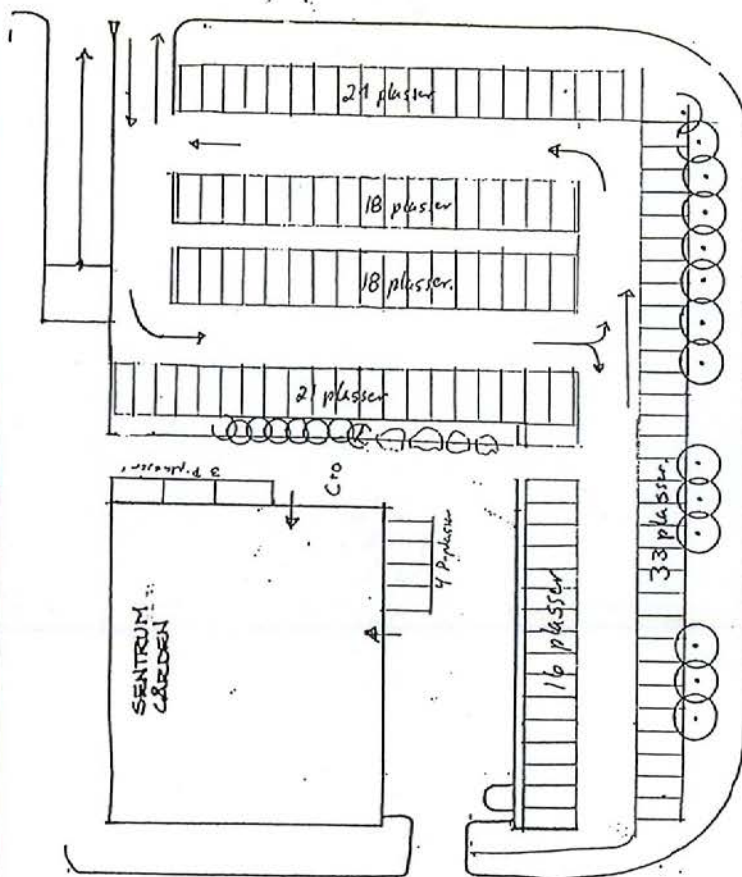
Olav Thon 54 plasser

Asker Kåm 54

Overbudd: 108 plasser

26 plasser

Thon-
Gården



FORELØPIG P.LASS OVERSIKT (H:1:500)
26/1-94 J. E. Lund
S. G. 2

RAGNAR EVENSEN AS
INGENIØR- OG ENTREPRENØRFIRMA
Adresse: Tolbodgata 20
Postadresse: Postboks 772 Sentrum, 0106 Oslo 1
Telefon: (02) 41 18 50
Telefax: (02) 33 55 42

ASKER SENTRUM BOLIGER

Rett kopi bekræftet
Sevatt Jhu
SEVATT JHU
ADJUVANT MÅL

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590698/24980707
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 101

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
566460	200	12.7.2007	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Oslo/Asker, 28/3-07
Kari Berglund
Statsaut. eiendomsmegler
MNBE

ERKLÆRING

AS Bankveien 4, org. nr. 934 140 745, eier av gnr. 50 bnr. 33 i Asker kommune, gir eier av gnr. 50 bnr. 28 i Asker (Rypegården), tillatelse til å montere rømningstrapp på Rypegårdens fasade for rømning over eiendommen gnr. 50 bnr. 33, som vist på vedlagte situasjonskart datert 26.01.07.

Tillatelsen er midlertidig og gjelder frem til eventuelle arbeider med nybygg på gnr. 50 bnr. 33 gjør at rømningstrappene må fjernes.

Rypegården AS (org. nr. 989 029 592) eier av bnr. 50 bnr. 28 i Asker gir tilsvarende rett i samme periode for eier av gnr. 50 bnr. 33 til å benytte trapperom i gnr. 50 bnr. 28 til rømning fra sin eiendom.

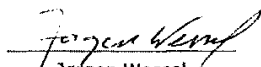
Partene er innstilt på å søke å innpasse felles fremtidige rømningsveier i de respektives (ny)bygg, eventuelt må dette løses på egne eiendommer, dersom enighet ikke oppnås. Eier av gnr. 50 bnr. 28 må eventuelt i en slik byggeperiode eventuelt på ivareta krav til rømning fra sin eiendom.

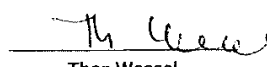
Eier av gnr. 50 bnr. 28 er ansvarlig for eventuelle konsekvenser avtalen måtte ha for leietakere i gnr. 50 bnr. 33.

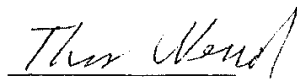
Nærværende erklæring er gyldig når den er undertegnet av signaturberettigede for begge parter. Erklæringen kan tinglyses på eiendommene gnr. 50 bnr. 28 og bnr 33 i Asker.

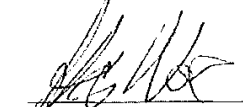
Asker, 28/3.....2007

Bankveien 4 AS


Jørgen Wessel


Thor Wessel

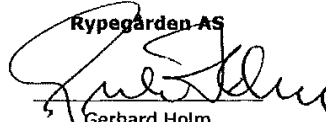

Thor Wessel jr


Henrik Johannes Nore



Doknr: 566460 Tinglyst: 12.07.2007
STATENS KARTVERK

Oslo/Asker, 28. mars 2007

Rypegården AS

Gerhard Holm

Vitnes

KARI BERGLUND
Statsaut. eiendomsmegler
MNBE

Asker 28/3-07

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 50/ 28 Parsell:

Adresse: Torvveien 5

Nettoareal i m²: 1008. in2

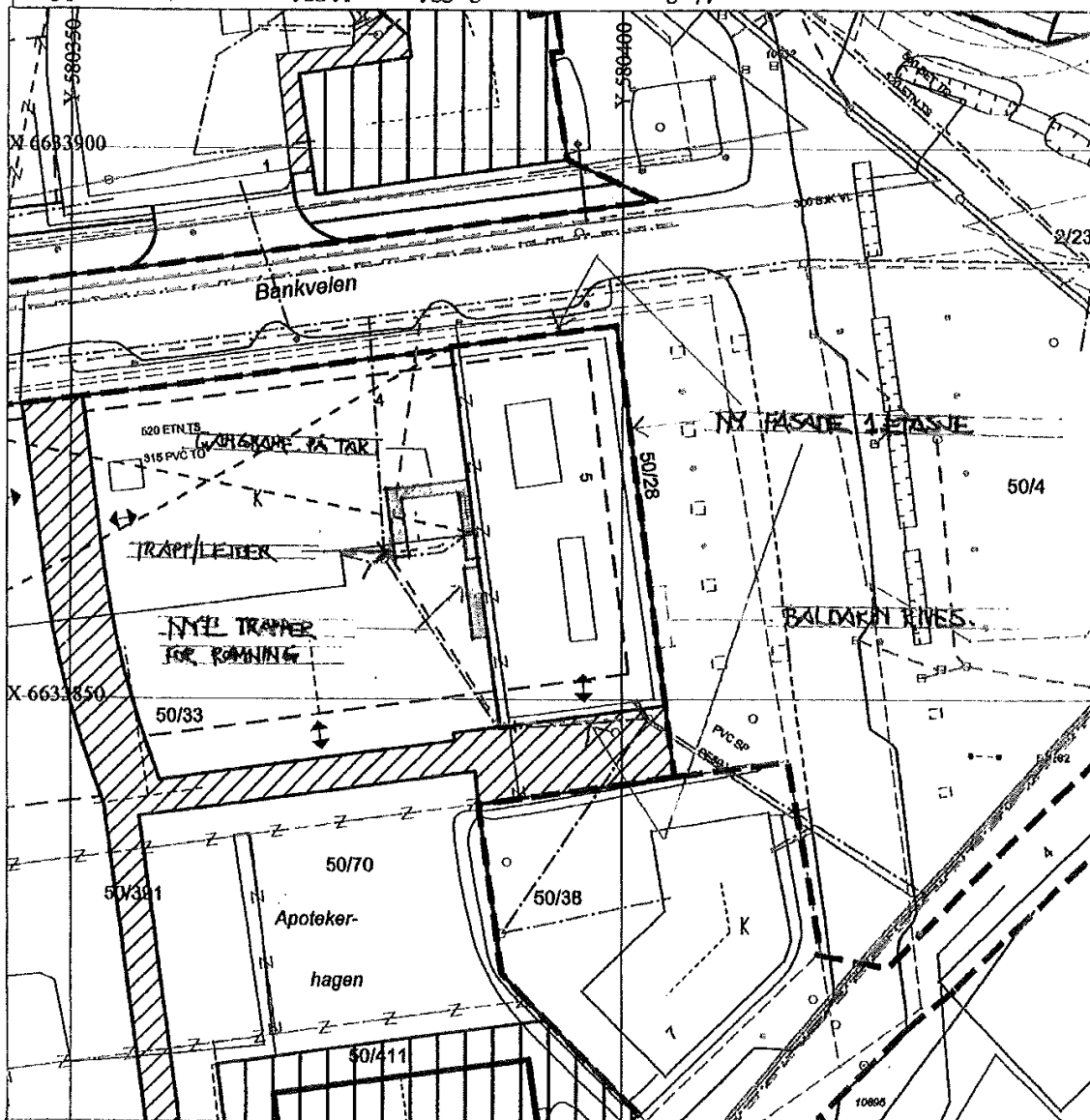
Reg.plan: 119L, 119C

Byggtype: Ombygging

ASKER KOMMUNE:

Kart- og oppmålingsavdelingen

Sign: *H/V* Dato: 05/01/07



TEGNFORKLARING

Plan:

	Planens kjerneveier
	Fornalingsgrense
	Regulert tomtegrense
	Ekteidsgrense opphevet
	Byggesonselstasje
	Stredsgrense fra reg. plan
	Regulert sentralstasje
	Privatstasje
	Mineraleing

	Asbjørstet
	Tre bevarer
	Planlagt tre
	Tomteanviser
	Bevaring bygninger verneakt. 1
	Bevaring bygninger verneakt. 2

Ledninger:

	Vannledning
	Spillvannledning
	Peroleledning spillvann
	Overvannledning
	Kem

Grunnkart:

	Ekteidsgrense
	Bygning, vkt med ta. flur
	Godkjent husplassering, koordinatfestet
	Godkjent husplassering, ikke koordinatfestet
	Kulturmåne
	Fornminner

N
Målestokk
1:500

Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.

Dato for flyfotokartlegging: 01.05.1997

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590702/24980727
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 102

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
134673	200	2.2.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dokumentet returneres:

Wesselkvartalet AS

Postboks 550

1373 Asker orgnr.934140 745

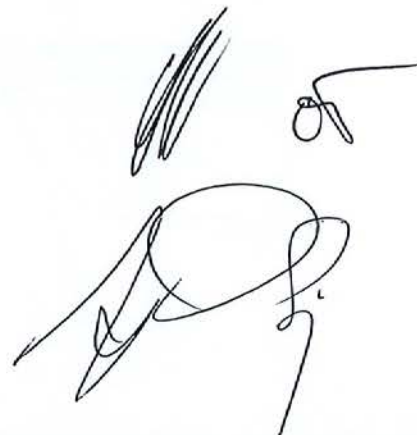
Rekvirert iht. følgebrev
rekvidert ikke oppgitt
960716647
org.nr./fodselnr.

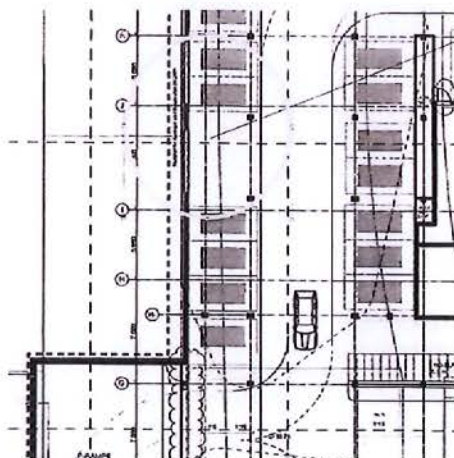
Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 50; bnr. 431 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 50 bnr. 33, 433 (bolig) og 432 (parkering/næring) rett til adkomst over gnr. 50, bnr. 431 for tilgang til egne eiendommer.
2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 50 bnr. 35, 431, 433 (bolig) og 432 (parkering/næring) gir hverandre gjensidig rett til å ha bygning liggende i felles eiendomsgrense mot plikt til å vedlikeholde sine bygninger/tak/vegger/tekniske anlegg. Det gis også rett til å kunne utføre nødvendig vedlikehold fra naboeiendommen der disse ligger i felles eiendomsgrense
3. Den til enhver tids hjemmelshavere av Gnr. 50 bnr. 33 (F1) og gnr. 50 bnr. 431 (F2) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 50 bnr. 405, 432 og 433 samt gnr. 50 bnr. 35 rett til adkomst over og rett til varetransport over eiendommene.
4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 50 bnr. 432 (parkering/næring) gir Bankveien 10 Eiendomsselskap AS orgnr. 989 080 490 og/eller Bankveien 10 Tomteselskap AS org nr. 989 080 180 eller den de utpeker, rett til å kunne etablere fremtidig anleggseiendom under bakkeplan i felles eiendomsgrenser, samt til tre eiendommen for nødvendige arbeider med fremtidig hulltaking for evt. gangareal fra rulletrapp/rullebånd eller annen adkomst inn til gnr. 50 bnr. 432, vist område i vedlagte utsnitt. Oppstart og plan for arbeider skal avtales med hjemmelshaver. Det gis også rett til adkomst over gnr. 50 bnr. 432 i plan U1 for tilgang til egen eiendom. Rett til adkomst gjelder også for gnr. 50 bnr. 35. Dette mot plikt til deltakelse drift/vedlikehold. Drift og vedlikehold til adkomst deles likt mellom partene.

Doknr: 134673 Tinglyst: 02.02.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes


Roger Engebretsen
Advokat



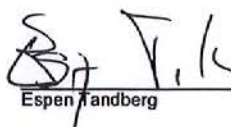
5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.50 bnr. 432 (anlegg parkering/næring) gnr.50 bnr.35 og bnr.431 rett til å leie eller på annen tilsvarende måte kunne få tilgang til tilstrekkelig inntil 19 antall-parkeringsplasser i parkeringskjeller på vår eiendom i plan U1. Det skal inngås leieavtale på den til enhver tids gjeldende markedsvilkår.

Parkeringsplass tildeles etter avtale med hjemmelshaver til gnr.50 bnr.432 (anlegg parkering/næring). Parkeringsplassene stilles kun til rådighet under forutsetning at den som gjør parkeringsretten gjeldende, inngår avtale med hjemmelshaver av anlegg parkering/ næring eller den som vedkommende utpek er, om leie av parkeringsplass på den til enhver tids gjeldende markedsvilkår.

Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Asker Kommune.

Asker, 20. januar 2021

Hjemmelshaver til gnr. 50 bnr. 33, 411, 433 (anlegg bolig) og 432 (anlegg parkering/ næring)
Wesselkvartalet AS, orgnr.934140745

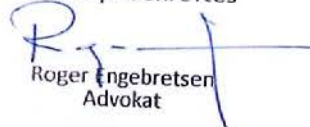
  

Hjemmelshaver til gnr.50 bnr. 35 og 431 (F2)
Bankvelen 10 Eiendomsselskap AS, org. nr. 989 080 490 (fester)/
Bankvelen 10 Tomteselskap AS, org. nr. 989 080 180 (eiendomsrett)



Kai Sjøvold

Rett kopi bekreftes


Roger Engebretsen
Advokat

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
V/MATHIAS CARLSEN
POSTBOKS 282
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1110240295
Vår referanse: 3590695/24980692
Bestilling: C3 2024-09-24 (5) 103

Dato
24.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23705	100	4.9.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	50	35	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

HOVEDAVTALE



Mellom

Ragnar Evensen AS (RE) eier og utbygger på del av gnr 50 bnr 70, Vinkelgården (VG) i Asker, og pva av et fremtidig Sameie Vinkelgården (SV)

og

Sentrumsgården Asker AS (SA) eier av Sentrumsgården (SG) gnr 50 bnr 35,

har idag inngått slik

avtale:

1. BYGGING NÆRMERE ENN 4 METER FRA SA

Utbyggingen av VG på del av gnr 50 bnr 70, og som skal utskilles som eget bruksnummer, berører gnr 50 bnr 35 mot syd og vest - se vedlagte plantegninger (vedlegg 1) av 1. etasje og (vedlegg 2) av underetasjen i det prosjekterte nybygg på gnr 50 bnr 70. Av tegningene fremgår at underetasjen med dekke skal bygges inntil bebyggelsen på gnr 50 bnr 35, og benyttes til garasjer og tekniske rom.

I denne forbindelse samtykker SA i at det gis dispensasjon fra regelen om forbud mot bygging nærmere nabogrense enn 4 m.

2. ETABLERING AV ET FELLESAREAL MELLOM EIENDOMMENE

Fellesarealet (FA) mellom Sentrumsgården og Vinkelgården (vedlegg 3) skal skilles ut som eget gnr og bnr og skal eies i fellesskap med en halvdel av de til enhver tid eiere av SA og VG.

Før FA skilles ut skal det skje et makeskifte ved at det i vedlegg 3 angitte areal I makeskiftes med areal II og tillegges bnr 70, mens areal II tillegges FA. Etter makeskiftet vil det areal som SA legges inn i FA utgjøre ca 460 m² og det areal RE legger inn utgjøre ca 430 m².

Bruken av FA skal sikres i egen avtale, se punkt 7 nedenfor.



Doknr: 23705 Tinglyst: 04.09.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

55GH205B.DOA - 1/

Handwritten signatures and initials

3. EKSKLUSIV PARKERINGSADGANG PÅ FELLESAREALET TILLAGT SA

Det er i dag 19 stk parkeringsplasser på sør- og vestsiden av SA som berøres av utbyggingen (se vedlegg 4). På utomhusplan (vedlegg 5) er det i FA tegnet inn 11 stk parkeringsplasser.

SA skal ha evigvarende bruksrett på FA til det antall parkeringsplasser som det er plass til på sør- og vestsiden av SA på deres side av kjøreveien mellom eiendommene. Dersom det antall parkeringsplasser som det i hht til foregående avsnitt er forutsatt at SA skal kunne disponere i FA blir redusert til under 11 plasser skal SA gis vederlagsfri rett til et tilsvarende antall parkeringsplasser i garasjeanlegget tilknyttet VG, kfr pkt 4.

4. KOMPENSASJON TIL SA

Som kompensasjon for inngåelse av denne avtale skal SA ha tinglyst evigvarende bruksrett til 16 stk garasjeplasser i fellesgarasjen i underetasjen i VG såvidt samlet på nærmere anvist sted. Antallet skal forhøyes tilsvarende dersom SA i henhold til pkt 3 foran blir berettiget til tilleggsplasser. Minst 9 av plassene skal ligge i et avgrenset lukket område av garasjeanlegget. Endelig plassering skal fremgå av skisser som skal utarbeides av partene i fellesskap når VG faktisk tas i bruk. SA skal betale sin andel av faktiske fellesutgifter relatert til alminnelig drift av garasjeanlegget, forøvrig på lik linje med øvrige brukere av parkeringsarealet.

RE kan kjøpe tilbake inntil 2 stk av SAs parkeringsplasser for kr 65.000 pr stk dersom dette er nødvendig aht øvrig parkeringsbehov som må dekkes i anledning utbyggingen.

SA og SV skal ha lik rett til å kjøpe de garasjeplassene som ikke er disponert ved ferdigstillelsen av VG for kr 65.000 pr stk inklusive kostnader til bygging av nedkjørselsrampe. Dersom antallet ledige plasser er et oddetall har SV fortrinnsrett til å kjøpe den overskytende.

Ved endring av SAs parkeringsrettigheter mv etter denne avtale skal vedleggene 6 og 7 endres tilsvarende.

SA skal ikke betale noe i anledning oppføringen og ferdigstillelsen av garasjeanlegget og de parkeringsrettigheter som erverves i parkeringsanlegget, herunder oppføringen av tilkjørselsrampe. SA skal være part i en avtale som regulerer driftene av tilkjørselsrampen og garasjeanlegget, se vedlegg 6 og 7. Dersom avtalen blir endret skal de ikke gi SA svakere rettigheter enn hva som fremgår av vedleggene 6 og 7.

5. PARKERINGSFORHOLD MV I BYGGEPERIODEN

De parkeringsplasser som er nevnt i forrige punkt vil ikke være tilgjengelige i byggeperioden. Partene skal samarbeide om å finne en tilfredsstillende løsning på parkeringsbehovet i denne perioden. I den forbindelse plikter RE vederlagsfritt å tilby parkeringsplasser på "Føyka" beliggende ca 100-150 meter fra SA. RE skal informere

leietakerne i SA og skal i samarbeid med SA avklare eventuelle forespørsler vedrørende parkeringsplasser. Eventuelle kostnader tilknyttet de midlertidige parkeringsplassene skal i sin helhet dekkes av RE.

Byggearbeidene skal gjennomføres på en så hensynsfull måte som mulig og uten kostnader for SA. Eventuelle krav som oppstår mot SA fra leietaker eller andre som følge av ulemper eller annet som følge av de rettigheter SA gir RE/VG i henhold til denne avtale, skal RE besørge innfridd/dekke, herunder eventuelle prosesskostnader som oppstår for SA dersom RE ikke vil godta de krav som fremsettes. Forøvrig skal avtale av 22./30. juli 1994 mellom partene inngått i anledning REs oppføring av Thongården, gjelde tilsvarende.

6 FASADE OG UTENOMHUSPLAN

I vedlegg 8 vises Vinkelgårdens fasade mot Sentrumsgården og materialvalg i disse fasader. Vedlegg 8 viser også forutsatt opparbeidelse av FA som i sin helhet skal bekostes av RE. Materialvalg på dette areal vises i vedlegg 9.

7. ANNEN DISPONERING AV FA

Utomhusplanen viser en gjennomgående transportvei mellom VG og SA. Varetransport på denne veien må ikke hindres. Eventuell midlertidig parkering i forbindelse med transport til og fra eiendommene mv, skal kun finne sted på anviste plasser.

Vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter vedrørende FA reguleres av en egen avtale (vedlegg 10) mellom SA og SV.

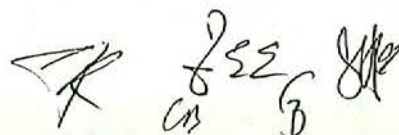
Transportveien skal i hht til reguleringsplanen for eiendommene også kunne brukes av for transport til og fra Wesselgården, gnr 50 og bnr 33. Denne retten for Wesselgården må eventuelt reguleres i egen avtale mellom eierne av FA og eierne av Wesselgården, herunder fordeling av vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter vedrørende FA.

8. RETT FOR VG TIL RØMNINGSVEI VIA KJELLERTRAPP I SA

RE har fått pålegg om rømningsvei fra underetasjen i VG til Bankveien og ønsker å benytte utvendig trapp fra underetasjen i SA. SA aksepterer dette uten ytterligere vederlag, men SA skal ikke ha noen kostnader med denne ombyggingen og retten innebærer ingen adkomst til indre rom i SA.

9. DEKNING AV KOSTNADER

Alle kostnader i anledning inngåelse og gjennomføringen av denne avtale herunder advokatbistand for SA, delingsforretning, oppmåling og overskjøting av tomtearealet FA, skal betales av RE.



10. TINGLYSING

Denne avtale med vedlegg 5, skal for REs regning tinglyses på VG, SG og FA og binder den til enhver tid eier av disse eiendommene.

11. VOLDGIFT

Twist om gyldigheten, gjennomføring og forståelsen av denne avtale mellom nåværende eller fremtidige eiere av gnr 50 bnr 35, den utskilte del gnr 50 bnr 70 (VG) og FA, skal løses ved voldgift i henhold til reglene i kapittel 32 i tvistemålsloven.

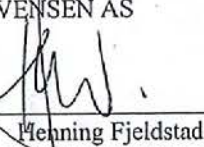
Denne avtale i to eksemplarer.

Oslo, 2. juni 1995

RAGNAR EVENSEN AS

SENTRUMSGÅRDEN ASKER AS


Jon Erik Evensen


Menning Fjeldstad

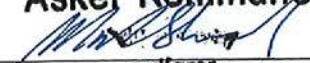

Per Rønne Christian Trond
Bruusgaard Brygard

Som hjemmelsinnehaver til gnr 50 bnr 405 (Vinkelgården) og medhjemmelsinnehaver til gnr 50 bnr 406 (fellesareale) samtykker vi herved i tinglysing av nærværende avtale på disse eiendommene.

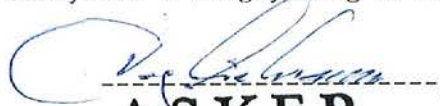
Asker, 14 august 1996

Asker kommune

Asker Kommune


ordfører

Herved samtykkes i tinglysning av dette dokument.

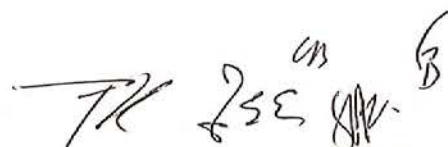

ASKER
EIENDOMSSENTER

Advokat Dag Aakrann

Strøket 9, 1371 Asker. Telefon 66 78 00 00

Oversikt over vedlegg

- Vedlegg 1 Plantegning av 1. etasje i VG
- Vedlegg 2 Plantegning av undertasjen i VG
- Vedlegg 3 Skisse som fellesarealet FA (mellom VG og SA)
- Vedlegg 4 Skisse som viser SAs opprinnelige 19 parkeringsplasser
- Vedlegg 5 Skisse som viser SAs fortsatt forutsatte tilgjengelige 11 parkeringsplasser
- Vedlegg 6 Avtale vedrørende drift av fellesgarasje i VG
- Vedlegg 7 Avtale vedrørende kjørerampe
- Vedlegg 8 Tegning som viser materialvalg på VGs fasade mot SA
- Vedlegg 9 Tegning som viser materialvalg og forutsatt opparbeidelse av FA (fellesarealet)
- Vedlegg 10 Vedlikeholdsavtale og avtale om fordeling av utgifter vedrørende FA (fellesarealet)





Asker
kommune

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

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

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

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

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

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

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

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

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

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvildelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

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

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFR Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFR Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

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

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Apotekerhagen 15
1383 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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