Gamle Drammensvei 269H, 1383 ASKER

Moderne, nyere og romslig 3-roms fra 2014/2015 - Solrik balkong, 2 bad, garasje og nærhet til marka og Asker sentrum

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 9 100 000,-
Omkostn.:	Kr 228 850,-
Total ink omk.:	Kr 9 328 850,-
Felleskostn.:	Kr 6 394,-
Selger:	Sigrid Marthinussen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total	96/101 kvm
Tomtstr.:	6149.1 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 3, bnr. 115 Gnr. 3, bnr. 504
Snr.	44
Oppdragsnr.:	1110250079

Moderne, nyere og romslig 3-roms fra 2014/2015 - Solrik balkong, 2 bad, garasje

Lys og tiltalende 3-roms leilighet med moderne standard og smarte løsninger - Byggeår 2014/2015

Innbydende leilighet med kort vei til Asker sentrum og umiddelbar nærhet til marka med flotte turmuligheter. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to romslige soverom og to bad.

- Hovedsoverom med walk-in-garderobe og eget bad
- Romslig stue med åpen kjøkkenløsning
- Solrik, sørvendt balkong på 15 kvm
- Vannbåren gulvvarme
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Moderne bygg fra 2014/2015 med balansert ventilasjon
- Kort vei til Asker sentrum og kollektivtilbud
- Nærhet til marka, turstier, badeplasser og golfbane
- Barneskole og ungdomsskole i nærområdet (Drengsrud og Solvang)

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 20
Tilstandsrapport 37
Egenerklæring 50
Nabolagsprofil 53
Forbrukerinformasjon 298
Budskjema 299

Plantegning

2. etasje

Gamle Drammensvei 269H, 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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 96 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 101 m²
TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod i felles rom i kjelleretg.2. etasje
BRA-i: 96 m² Entrè, 2 bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje
2. etasje
15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Matematiske avrundingsregler benyttes. 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
6149.1 m²

Tomtebeskrivelse
Ideell andel av opparbeidet felles tomt med grøntarealer og prydbusker. Lekeplasser i umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten. Kort vei til Asker sentrum med alle fasiliteter.

Beliggenhet
Gamle Drammensvei 269H har en særdeles attraktiv og meget sentral beliggenhet i et etablert og rolig boligområde like utenfor Asker sentrum. Leiligheten ligger i et stille nabolag med kort gangavstand til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og grøntområder. Her er det trygge og gode oppvekstsvilkår. Området er svært populært og veletablert, omkranset av friområder og naturskjønne omgivelser, hvor du har nærhet til marka med badevann og flotte turveier over Asker golfbane mot Vestmarka. Her er det også kilometervis med skiløyper samt flere fine badeplasser like i nærheten, ved Finsrud og Hogstadvannet.

Rekreasjon
Asker er kjent for sin frodige og vakre natur, og Gamle Drammensvei er et perfekt utgangspunkt for den aktive og frilufts-glade familien. Her kan man nyte lett tilgjengelige skogsområder med flere turstier. Det er flere flotte bade- og fiskevann i nærheten. Finnsrudvannet, Brendsrudvannet og Hogstadvannet ligger i gangavstand fra boligen, samtidig som det er kort vei til Semsvann. Fra leiligheten kan man gå rett opp i skogen, både sommer som vinter. Om vinteren er det skiløyper i flere retninger mot Solli og Sem innover Vestmarka, og nærmeste skiløype starter like i nærheten.

En kort biltur unna ligger også populære Hvalstrand bad. Hvalstrand er flere ganger kåret til Akershus beste badestrand, og er en hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter, molo, restaurant med uteservering og kiosk. Vardåsen egner seg ypperlig for turer både sommer som vinter.

Fritid og aktiviteter
I nærområdet finnes det spennende muligheter for aktiviteter som små og store kan nyte godt av, slik som ballbinge, golfbaner, alpinanlegg, svømmehall, tennisbaner, idrettsplasser, fotballbaner, ishall med mer. Boligen ligger like ved Føyka der fleridrettslaget Asker Skiklubb holder til. Her er det et godt og variert aktivitetstilbud i flere grener, for barn og unge. For golf entusiasten ligger Asker golfklubb, med sin populære 18-hulls bane, i kort avstand fra boligen.

Handel og tjenester
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra på Askerholmen eller Meny i Hagaløkkveien. Det er også kort gangavstand til Asker sentrum med blant annet Trekanten senter. Asker sentrum og Trekanten byr på en mengde spennende butikker, restauranter og kaféer. Kulturhus, kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker. Her vil du kunne finne det aller meste av hva man måtte trenge.

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

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Det finnes flere barnehager i kort gangavstand fra boligen; blant annet Ånnerudtoppen Barnehage, Ånnerud Barnehus og Furuly barnehage som ligger kun ca. 400 meter fra boligen. Fra boligen er det kort skolevei til Drengsrud barneskole på ca. 1,2 km. Boligen sokner til Solvang ungdomsskole som ligger kun ca. 900 meter fra boligen, og det er flere videregående skoler i området og Asker.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen tar det ca. 10 minutter å gå til Asker sentrum. Asker sentrum som er et knutepunkt når det kommer til buss- og togforbindelser. Fra Asker går det hyppige avganger med både lokal- og regiontog retning Oslo og Drammen. Flytoget går også fra Asker stasjon, flere ganger i timen. Til Nationalteateret bruker man kun 18 minutter med toget fra Asker.

Bygningssakkyndig
Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
Leiligheten ligger i 2. etg. med adkomst via heis eller trapper. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og detaljer

med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg.

Vegger med malte slette flater, fliser på baderomsvegger.
Himlinger med malte slette sparklede plater samt malt betongdekke, enkelte rom med downlights.
Parkett på gulv, flis på baderom

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold
BRA-i: Entrè, 2 bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken
BRA-e: Bod i felles rom i kjelleretg.

Standard
Inngangsparti
Boligen har adkomst via sameiets asfalterte internveier, med felles inngangsparti og heis opp til leilighetsplan. Entréen fremstår romslig og innbydende, med parkett og vannbåren gulvvarme som gir en lun velkomst. Downlights sørger for god belysning, og en praktisk skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter. Lenger inn i entréen, i tilknytning til stuen, finnes en innvendig bod med lagringsplass.

Stue
Stuen preges av store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Gulvet er belagt med parkett og har vannbåren varme for ekstra komfort.
Veggene er malt i en gjennomgående, moderne fargetone som gir et helhetlig og tidløst uttrykk. Den åpne planløsningen gir en naturlig overgang mellom stue, kjøkken og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på 15 kvm, med god plass til både sittegruppe og spisebord. En gasspeis er plassert sentralt i stuen og gir både varme og atmosfære - også synlig fra kjøkkenet.

Kjøkken
Kjøkkenet, levert av Sigdal, er integrert i en åpen løsning mot stuen og fremstår som moderne. Innredningen består av hvite, lett profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet med innredning langs tre vegger, som gir gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Integrerte hvitevarer inkluderer mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøle- og fryseskap.

Soverom
Leiligheten har to romslige soverom.
Hovedsoverommet ligger i en suite-løsning med god plass til dobbeltseng og nattbord. En skillevegg skaper en tilnærmet walk-in garderobe med rikelig oppbevaringsplass, og direkte tilgang til eget bad.
Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Hovedbadet, med adkomst fra hovedsoverommet, er moderne flislagt og har varmekabler i gulvet. Rommet fungerer også som vaskerom, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er utstyrt med servantinnredning, høyskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Det andre badet holder samme standard, og har servantinnredning, vegghengt toalett og dusjnisje med svingbar glassdør.

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 Overflate gulv
Riss/sprekk i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Bad /vask Overflate gulv
Riss/sprekk 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.

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

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg.

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

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

Energi

Oppvarming
Vannbåren varme i enkelte gulv (påvist termostat i stue, entrè og begge soverom)
Varmekabler på bad
Gasspeis i stue

Info strømforbruk
Meglerforetaket er ikke gjort kjent med strømforbruket.

Energikarakter
B

Energifarge
Gul

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 9 100 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær
Kr 1 611 346

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 445 383

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
96/5228

Felleskostnader inkluderer
Månedlige kostnader:
Oppvarming og varmtvann kr 403,00
Kabel TV og Internett kr 631,00
Garasje kr 244,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 5 116,00

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.
Kabel-tv og internett reguleres jevnlig i henhold til faktisk kostnad. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Restanser pr. d.d. kr 6 394,00

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, vedlikehold, kollektiv avtale tv/brednånd, driftskostnader og forsikring.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6394

Andel fellesformue
Kr 31 536

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Organisasjonsnummer
915545270

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Landsnes Hage er et registrert boligsameie i Asker kommune. Sameiet består av 45 boligseksjoner og 73 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er garasjeplasser og boder. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for, seksjonseierne. Styret forestår administrasjon av fellesskapets anliggende.

Det ble under ekstraordinært årsmøte stemt frem alternativ 2 - sak om elbil ladeanlegg med finanseringsplan vist i vedlegg 4 vedlagt salgsoppgaven.

"Styret foreslår at sameiets egenkapital brukes for å dekke inn kostnadene for infrastruktur for elbil-lading. Styret ønsker å unngå engangsinnbetalinger eller store økninger av husleien for 2025 for å gjennomføre dette. Kostnaden vil bli innarbeidet i budsjettet for 2025 og vil vises som et underskudd. Felleskostnadene pr næringsseksjon/parkeringsplass vil over en periode på 3 år øke med kr 130 - 180 pr mnd. Kostnadene for elbil-lading vil da bli dekket inn likt pr næringsseksjon/parkeringsplass."

Vedlikehold og vedlikeholdsavtaler:
Serviceavtale med RPV AS for gassanlegget er reforhandlet/oppdatert.
Serviceavtale med Bygårdsservice AS for brannslokningsutstyret i våre fellesarealer er inngått – sikrer overholdelse av myndighetskrav.
Ny strømavtalen med Fortum AS er inngått – årlig besparelse på ca NOK 20 000
Serviceavtalen med ABVK oppdateres jevnlig i forhold til erfaringer og mottatte kommentarer.
Serviceavtalen med NTI på våre tekniske anlegg er under revidering.
Leasingavtale wifi system i teknisk rom og garasjeanlegg inngått
For elektrotjenester har vi i 2023 introdusert en ny leverandør, Watt AS. Ingen avtale er inngått, men vi

benytter oss av avtalen mellom ABVK og Watt AS. Erfaringene så langt er positive. Behov for egen avtale vurderes.

Vedtak årsmøte 2023:
Årsmøtet ber styret iverksette en kartlegging av muligheter for energibesparende og energiproduserende tiltak innenfor ENOVA's program og støtteregime. Kostnadsrammen settes til 150 000, eks støtte fra ENOVA og sameiets egeninnsats.

Vi oppfordrer alle interessenter til å lese vedlagt informasjon fra forretningsfører og gjøre seg kjent med innholdet. Vennligst konferer megler ved spørsmål.

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen gjeld registrert for selskapet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse.

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

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Styret skal varsles om husdyrhold.

Forretningsfører

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 3, bruksnummer 115, seksjonsnummer 44 i Asker kommune.Gårdsnummer 3, bruksnummer 504 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:

3203/3/115/44:
04.06.1952 - Dokumentnr: 3433 - Best. om vann/ kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Konverteringsfeil, riktig doknr er 3433 04.06.1952
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1952 - Dokumentnr: 6136 - Best. om vann/ kloakkledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1977 - Dokumentnr: 9532 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2000 - Dokumentnr: 9694 - Skjønn
Ekspropriasjon av grunn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om mur og hekk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2015 - Dokumentnr: 539664 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2015 - Dokumentnr: 791604 - Urådighet
Kan ikke selges uten sammen med gnr. 3 bnr. 115 snr. 69

04.12.2015 - Dokumentnr: 1137626 - Erklæring/ avtale
Rett til å ha liggende hovedledningsanlegg over eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2015 - Dokumentnr: 422172 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228

26.03.2019 - Dokumentnr: 356889 - Reseksjonering
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel gjelder snr. 2, 3, 4, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 29, 30, 35, 36, 39, 41 og 42
Endring av fellesareal

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om mur og hekk

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere

10.06.2015 - Dokumentnr: 518238 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:76
Bestemmelse om bruksrett til HC-parkering

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1952 - Dokumentnr: 3433 - Best. om vann/ kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Konverteringsfeil, riktig doknr er 3433 04.06.1952
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1952 - Dokumentnr: 6136 - Best. om vann/ kloakkledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1977 - Dokumentnr: 9532 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2000 - Dokumentnr: 9694 - Skjønn
Ekspropriasjon av grunn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om mur og hekk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2015 - Dokumentnr: 539664 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2015 - Dokumentnr: 791604 - Urådighet
Kan ikke selges uten sammen med gnr. 3 bnr. 115 snr. 69

04.12.2015 - Dokumentnr: 1137626 - Erklæring/ avtale
Rett til å ha liggende hovedledningsanlegg over eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2015 - Dokumentnr: 422172 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228

26.03.2019 - Dokumentnr: 356889 - Reseksjonering
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228

Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel gjelder snr. 2, 3, 4, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 29, 30, 35, 36, 39, 41 og 42
Endring av fellesareal

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om mur og hekk

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere

10.06.2015 - Dokumentnr: 518238 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:76
Bestemmelse om bruksrett til HC-parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

3203/3/504:
04.06.1952 - Dokumentnr: 3433 - Best. om vann/ kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Konverteringsfeil, riktig doknr er 3433 04.06.1952
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1952 - Dokumentnr: 6136 - Best. om vann/ kloakkledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1977 - Dokumentnr: 9532 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2000 - Dokumentnr: 9694 - Skjønn
Ekspropriasjon av grunn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om mur og hekk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2015 - Dokumentnr: 539664 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2015 - Dokumentnr: 791604 - Urådighet
Kan ikke selges uten sammen med gnr. 3 bnr. 115 snr. 69

04.12.2015 - Dokumentnr: 1137626 - Erklæring/avtale
Rett til å ha liggende hovedledningsanlegg over eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2015 - Dokumentnr: 422172 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228

26.03.2019 - Dokumentnr: 356889 - Reseksjonering
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel gjelder snr. 2, 3, 4, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 29, 30, 35, 36, 39, 41 og 42
Endring av fellesareal

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om mur og hekk

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere

10.06.2015 - Dokumentnr: 518238 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:76
Bestemmelse om bruksrett til HC-parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1952 - Dokumentnr: 3433 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Konverteringsfeil, riktig doknr er 3433 04.06.1952
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1952 - Dokumentnr: 6136 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1977 - Dokumentnr: 9532 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2000 - Dokumentnr: 9694 - Skjønn
Ekspropriasjon av grunn.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om mur og hekk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2015 - Dokumentnr: 539664 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2015 - Dokumentnr: 791604 - Urådighet
Kan ikke selges uten sammen med gnr. 3 bnr. 115 snr. 69

04.12.2015 - Dokumentnr: 1137626 - Erklæring/avtale
Rett til å ha liggende hovedledningsanlegg over eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2015 - Dokumentnr: 422172 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228

26.03.2019 - Dokumentnr: 356889 - Reseksjonering
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel gjelder snr. 2, 3, 4, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 29, 30, 35, 36, 39, 41 og 42
Endring av fellesareal

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om mur og hekk

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.06.2015 - Dokumentnr: 514301 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere

10.06.2015 - Dokumentnr: 518238 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:3 Bnr:115 Snr:76
Bestemmelse om bruksrett til HC-parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.01.2016.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdatert 26.06.2024.pdf
Delareal 7 033 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 7 033 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 7 033 m
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 02202011011
Navn Gamle Drammensvei 269
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.08.2012
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2568/2011011_bestemmelser.pdf
Delareal 7 031 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BB
Delareal 2 m
Formål Frisiktsone
Delareal 2 m
Formål Byggeområde

Adgang til utleie
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger
227 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
228 850 (Omkostninger totalt)
239 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
242 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
9 328 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 339 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 342 550 (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 228 850

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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:
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke 2
7 500 Oppgjørsvederlag
5 790 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk. 3 stk inkludert for prisen av en.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

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

Salgsoppgavedato
15.04.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet (2.etg)
Gamle Drammensvei 269H H0201
1383 Asker

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 10/04/2025

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

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:3, Bnr: 115
Hjemmelshaver:	Joyce Marthinussen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	44
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2014/2015
Tomt:	Felles m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	08.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	-

OM TOMTEN:
Opparbeidet felles tomt med grøntarealer og prydbusker. Lekeplasser i umiddelbar nærhet. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten. Kort vei til Asker sentrum med alle fasiliteter.

OM BYGGEMETODEN:
Leiligheten ligger i 2. etg. med adkomst via heis eller trapper. Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og detaljer med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
Vannbåren varme i enkelte gulv (påvist termostat i stue, entrè og begge soverom)
Varmekabler på bad
Gasspeis i stue

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsinformasjon fra Propcloud.no. FDV-perm i boligen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger med malte slette flater, fliser på baderomsvegger.
Himlinger med malte slette sparklede plater samt malt betongdekke, enkelte rom med downlights.
Parkett på gulv, flis på baderom

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
-

FELLESKOSTNADER:
Se megleropplysninger

BMTF TILSTANDSRAPPORT

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etg	96			15	93	3
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	96	5		15	93	3
SUM BRA	101					

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, 2 soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-e:
Bod i felles rom i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Matematiske avrundingsregler benyttes.
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:
Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.
Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Overskyet og ca.6 grader C. Banketest etter "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. God adkomst til vurderte bygningsdeler.
*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, riper, misfarging og det kan forekomme merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard (nøkkelbefaring)

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

10/04/2025

Geir A.B. Randen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

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, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap over vask. Vegghengt WC. Dusjnisje med svingbar glassdør. Avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 46 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lokalt fall i dusjsonen.
-Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

TG 2:
Riss/sprekk i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeider. En ferdigattest vil i så måte tilsi at at alle aktører har signert en erklæring på at alle arbeider er utført ihht gjeldene regler og forskrifter.
*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

Hullboring er ikke utført grunnet konstruksjonsmessige årsaker, da våtsone grenser mot yttervegg/naboleilighet/bad

1.2 Bad /vask

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, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte plater i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur. Speilskap over vask med lys. Høyskap for oppbevaring. Vegghengt WC. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.
-Vindu er plassert i våtsone, men er beskyttet for direkte vannsprut. Flislagt utforing, ingen tegn til skader på vindu.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

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

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 28 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lokalt fall i dusjsonen.
-Det er påvist riss/sprekk i fugemasse i overgang vegg/gulv. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan i ytterste konsekvens medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

TG 2:
Riss/sprekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeider. En ferdigattest vil i så måte tilsi at at alle aktører har signert en erklæring på at alle arbeider er utført ihht gjeldene regler og forskrifter.
*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.
-Hullboring er foretatt mot dusj i tilstøtende rom, yten synlige tegn til fukt. Det er benyttet stenderverk av stål i konstruksjonene, så måling med pigger i tre er ikke mulig. Visuell sjekk avdekket ingen avvik.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

2. Kjøkken

TG 1 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, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

Sigdal kjøkken med lett profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Innebygde hvitevarer som
stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombi kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt under ventilator. Lekkasjesikring under benkeskap.

Merknader: Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje

3. Andre Rom

TG 1 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 uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. (se evt. Andre merknader)

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 og balkongdører i treverk med energiglass fra byggeår
Tett ytterdør med lyd- og brannklassifisering.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.
-Enkelte vinduer har behov for noe justering for bedre 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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot SØR. Toppdekke av terrassebord og rekkverk i glass og metall.

Merknader: -Terrassebord har behov for vask/vedlikehold.
-Rekkverk i glass og stål ble målt til 102 cm

Normalt vedlikehold må påregnes, ellers ingen anmerkninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.
Vannrør i plast (Rør-i-rør).
Vannfordelingsskap på i entrè med stoppekraner. Stoppekraner bør merkes.

Merknader: Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.
-Stoppekran til kaldtvann er vanskelig å stenge og man må bruke mer enn alminnelig håndkraft for full stopp av vannet. Bør vurderes sjekket av fagperson.
Dør til vannfordelerskap har en stor bulk og er vanskelig å lukke.

*For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i boden.

Merknader: -Bytte av filter bør utføres 1-2 ganger pr.år.
-Det er ukjent når filter ble byttet sist. (Filteralarm i display på befaringsdagen)

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

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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden. Sikringer og antall kurser stemmer overens.
*Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen og har dermed begrenset informasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys ikke demontert for kontroll
-Samsvarserklæringer ble ikke funnet i FDV-perm eller i sikringsskapet på befaringsdagen.
.
*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Originale tegninger er ikke fremlagt. (Tegning i FDV-perm stemmer overens med dagens plan)
-Ferdigattest datert 27.01.2016

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv
Riss/sprekk i fuger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
1.2.2 Bad /vask Overflate gulv
Riss/sprekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Asker

Oppdragsnr.

1110250079

Selger 1 navn

Sigrid Marthinussen

Gateadresse

Gamle Drammensvei 269H

Poststed

ASKER

Postnr

1383

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Joyce Marthinussen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250079

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg overtar boligen etter min avdøde mor og har selv ikke bodd i boligen. Har spurt styret i sameiet om det er noe jeg har lurt på og svarer så godt jeg kan på spørmålene om boligen i Gamle Drammensvei 269H.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110250079

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Marthinussen	656bcf2e0d952fabc7b27d6 f750082f56018e937	09.04.2025 10:38:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250079

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

nets

Nabolagsprofil

Gamle Drammensvei 269H - Nabolaget Ånnerud/Hogstad - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Askervangen Linje 291	2 min 0.2 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 24.9 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

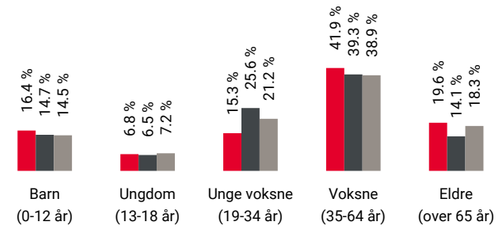
Asker International School (1-10 kl.) 600 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Drengsrud skole (1-7 kl.) 350 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	19 min 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 2.5 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ånnerud/Hogstad	1 948	825
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Ånnerudtoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 0.8 km
Ånnerud Barnehus (1-5 år) 29 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Askerholmen	9 min
Kiwi Bankveien	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

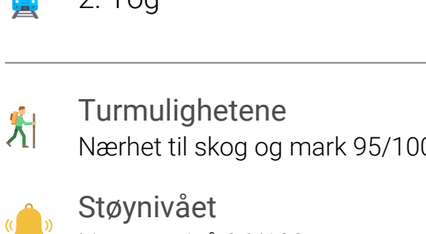
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Sport

Føyka kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	6 min 0.5 km
Rådyrfaret balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
EVO Asker Sentrum	12 min
SATS Asker	16 min

Boligmasse



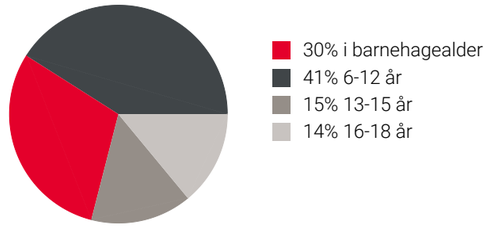
«Perfekt til familie med barn»

Sitat fra en lokalkjent

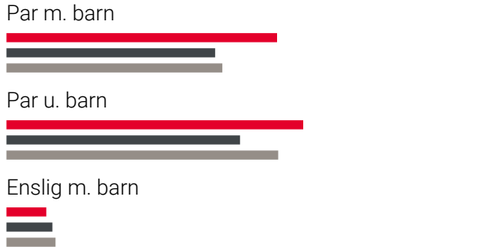
Varer/Tjenester

Trekanten Asker	11 min
Apotek 1 Trekanten	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



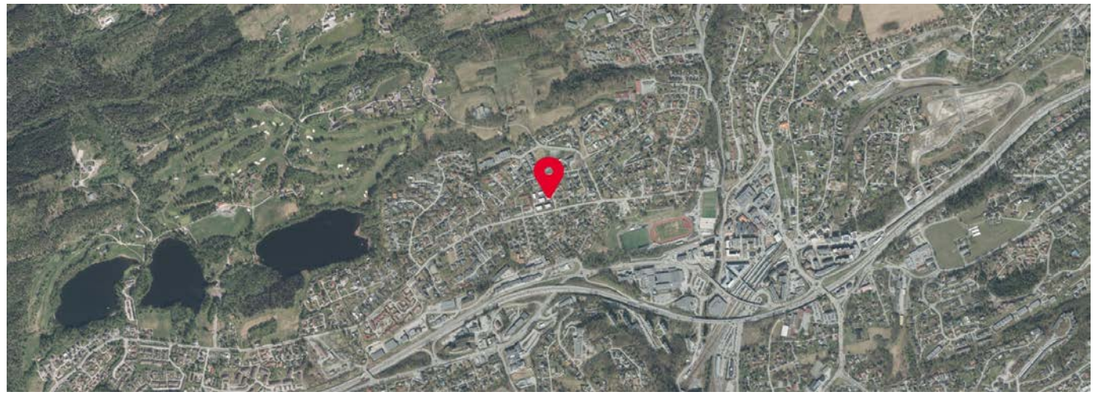
0% 47%

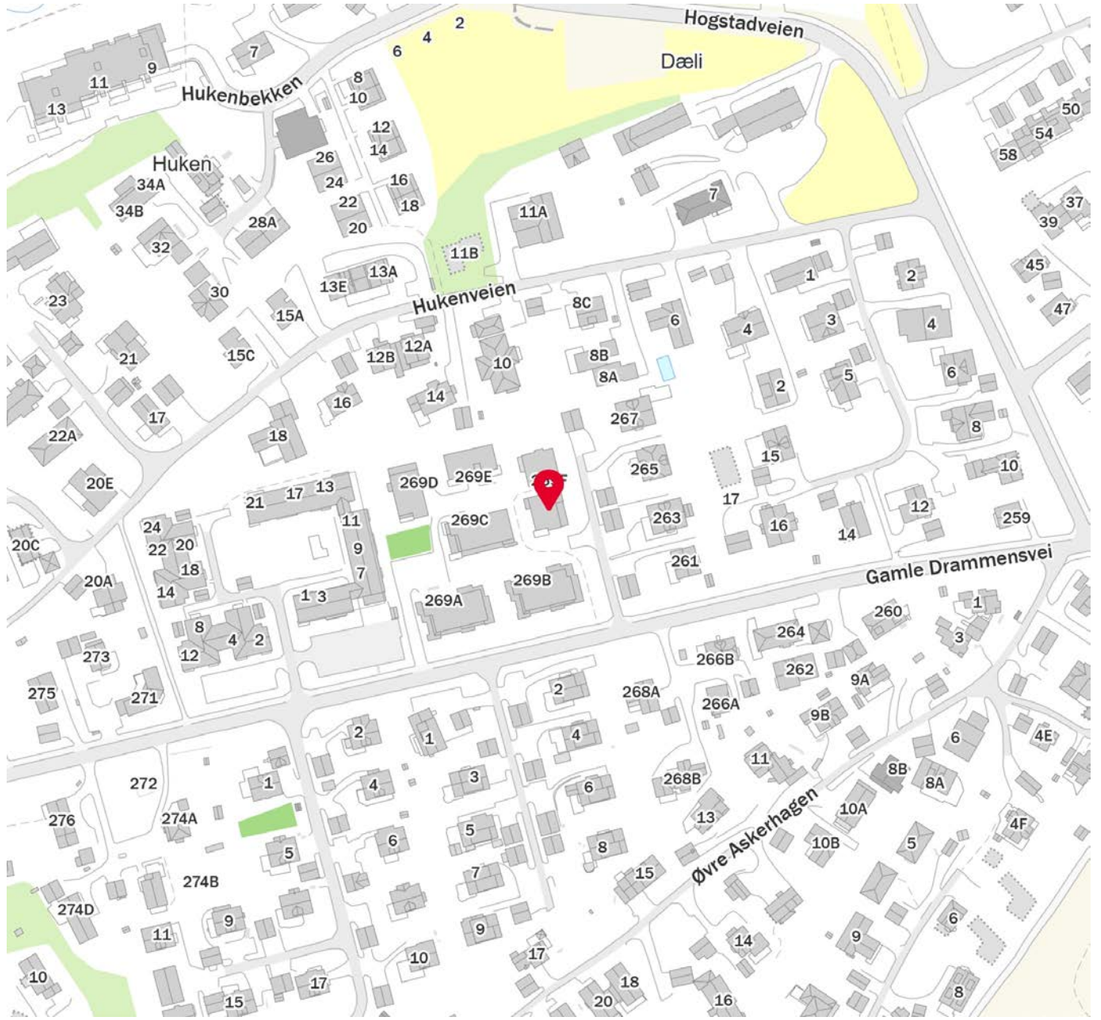
Ånnerud/Hogstad
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Aktiv Asker
v/Mamen-Lund, Eng, Salvesen & Partners AS
Postboks 282
1373 ASKER

Att:

Oslo, 08.04.2025

Deres ref: 1110250079
Vår ref: 432-7- 44
Eiendommens navn: Eierseksjonssameiet Landsnes Hage
gnr 3 bnr 115 snr 44 i ASKER kommune
Adresse: Gamle Drammensvei 269 H, 1383 ASKER
Org. nr.: 915545270
Selger: Marthinussen, Joyce

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 36376198

Restanser pr. d.d.	kr	6 394,00

Månedlige kostnader:

Oppvarming og varmtvann	kr	403,00
Kabel TV og Internett	kr	631,00
Garasje	kr	244,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 116,00
Totalt	**kr**	**6 394,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kabel-tv og internett reguleres jevnlig i henhold til faktisk kostnad.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	31 536,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Ottar Helge Grande
Mobil: 90747088
E-post: styreleder@landsneshage.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Måleravlesning for varmtvann, gulvvarme og gass ved eierskifte kan sendes til styret på epost styret@landsneshage.no

Dersom garasjeplass eller bod ikke overdras sammen med seksjonen, må vi få beskjed om dette. Dersom ovennevnte selges til annen enn kjøper av seksjonen må vi få en egen eierskiftemelding og det vil påløpe et halvt eierskiftegebyr.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Ekstraordinært årsmøte november 2024

Tid: 14. november 2024, klokken 19.30
Sted: Påfuglrommet – Borgen innbyggertorg, Søndre Borgen 11,1388 Borgen

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinært årsmøte 14.11.24.

Innkallingen inneholder bla. konstituering og saksliste med vedlegg.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, og talerett. Hver boligseksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ekstraordinært årsmøte 14.11.24.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Ekstrardinært årsmøte avholdes
Tid: 14. november kl 19.30
Sted: Innbyggertorget Asker

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Sak om El-bil ladeannlegg i sameiet

Oslo, 28.10.2024
på vegne av styret i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksfremlegg til sak 1
- Vedlegg 1 - 7 til saksfremlegget

SAK 1 Elbil ladeanlegg i sameiet

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Årsmøtet 2024 vedtok at sameiets vedtekter skulle gjennomgås av Huseiernes jusstjeneste. Dette har styret gjennomført, og Huseierne kommenterte ett vesentlig punkt i vedtektene våre: Sameiets vedtekter og fysiske løsninger når det gjelder ladeanlegg for elbil, er ikke iht. loven og må endres.

Med bakgrunn i denne tilbakemeldingen har styret sett på hvilke krav sameiet må tilrettelegge for.

Det er en politisk beslutning på nasjonalt nivå at «elbilen har kommet for å bli». Snart er 100% av nyinnkjøpte personbiler elektriske.

Lovverkets krav er at alle som bor i et boligsameie skal ha anledning til å lade via en felles infrastruktur for lading.

I sameiets garasjeanlegg er det 79 parkeringsplasser (67 enkle seksjoner, fem doble seksjoner og to gjesteplasser). 15 parkeringsplasser har egen lader, 14 parkeringsplasser har Garoboks (stikkontakt fra utbyggingen), mens syv har vanlig stikkontakt. Alt er koblet effektmessig til boligseksjonens hovedsikring i byggenes el-fordelingstavler.

Med dette som bakgrunn har styret undersøkt hvilke muligheter sameiet nå har for å innfri kravet i lovverket. I tillegg har vi sett nærmere på bakgrunnen for den ladestrategien som ble vedtatt i årsmøtet 2022. Se vedlegg 6.

Forslag til vedtak:
Det foreligger 2 forslag som styret ønsker å presentere på ekstraord.møte.
Styret har konkludert med, at alternativ 2 er den beste løsningen for sameiet.
Styret vil for ordens skyld presentere begge alternativer og finansiering.

Styrets innstilling:
Styrets kommentar: Alternativ 2 er styrets foretrukne alternativ. Argumentene er som følger:

- Sameiet får en skalerbar og moderne infrastruktur
- Vi vil oppnå en optimalisert bruk av tilgjengelig effekt
- Styret anser det som en håndterbar investeringskostnad

INFORMASJON FRA STYRET 2024-10-21

ELBIL LADESTRUKTUR – TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024-11-14

Årsmøtet 2024 vedtok at sameiets vedtekter skulle gjennomgås av Huseiernes jusstjeneste. Dette har styret gjennomført, og Huseierne kommenterte ett vesentlig punkt i vedtektene våre: Sameiets vedtekter og fysiske løsninger når det gjelder ladeanlegg for elbil, er ikke iht. loven og må endres.

Med bakgrunn i denne tilbakemeldingen har styret sett på hvilke krav sameiet må tilrettelegge for.

Det er en politisk beslutning på nasjonalt nivå at «elbilen har kommet for å bli». Snart er 100% av nyinnkjøpte personbiler elektriske.

Lovverkets krav er at alle som bor i et boligsameie skal ha anledning til å lade via en felles infrastruktur for lading.

I sameiets garasjeanlegg er det 79 parkeringsplasser (67 enkle seksjoner, fem doble seksjoner og to gjesteplasser). 15 parkeringsplasser har egen lader, 14 parkeringsplasser har Garoboks (stikkontakt fra utbyggingen), mens syv har vanlig stikkontakt. Alt er koblet effektmessig til boligseksjonens hovedsikring i byggenes el-fordelingstavler.

Med dette som bakgrunn har styret undersøkt hvilke muligheter sameiet nå har for å innfri kravet i lovverket. I tillegg har vi sett nærmere på bakgrunnen for den ladestrategien som ble vedtatt i årsmøtet 2022. Se vedlegg 6.

Dette er våre funn:

- Vedtaket i årsmøtet 2022 er ikke iht. lovverket. Noe må gjøres.
- Det er flere grunner for at vi endte opp med vedtaket i 2022. Dette er de viktigste:
    - Felles ladeanlegg var dyrt og ble ansett som å «skyte spurv med kanoner»
    - Det var ikke stort trykk fra sameiere om nye ladeinstallasjoner
    - Man opplevde ikke kapasitetsproblemer
    - Hele markedet for «fellesanlegg» var på det tidspunktet umodent
    - Juridisk betenkning ble ikke innhentet

- I vårt tilfelle, med parkeringskjeller og parkeringsplasser eid av seksjonseiere, må sameiet legge til rette for infrastruktur for lading på hver enkelt parkeringsplass. Dette vil være uavhengig av om den enkelte sameier har bil eller ikke, om parkeringsplassen er leid ut til andre, eller om plassen er eid av noen som ikke eier en boligseksjon.
- Felles infrastruktur for lading fram til parkeringsplassen er en felleskostnad.
- Selve laderen med tilkobling til infrastrukturen er den enkeltes ansvar/kostnad.

Hvilke muligheter har vi:
Styret ser to ulike alternativer, med forskjellige implikasjoner/konsekvenser. Begge alternativene tar utgangspunkt i følgende uttalelse fra Huseiernes jurist:

> *«Fremover må dere ha like regler for alle. Det innebærer at skjæringspunktet for alle ladere vil ligge ved den enkelte lader på den enkeltes parkeringsplass. Det kan ikke forsvares å ha ulike regler i denne situasjonen.»*

Alternativ 1:

Vi fortsetter med en løsning som er lovlig og som ligger tettest mulig opp til det vi har i dag.

Vi viderefører prinsippet som så langt er fulgt:

- Lading etableres etter hvert som behovet melder seg.
- Individuelle kabler fra boligseksjonenes hovedsikring i el-fordelingstavle.
- Frittstående ladestasjon på den enkelte parkeringsplass uten noen form for felles lastutveksling.

Følgende tilpasninger må gjøres:

- Kabel fra el-fordelingsskap til parkeringsplass er sameiets infrastruktur og ansvar og dekkes av felleskostnadene. Sameiet står for installasjonen når en seksjonseier melder behov for lademulighet.
- Frittstående ladestasjon med tilkobling på parkeringsplassen er boligseksjonseieres ansvar og kostnad.

Konsekvenser:

- Vi får en infrastruktur uten fleksibilitet eller skaleringsmuligheter.
- Løsningen er kostbar. El-arbeidene per parkeringsplass er estimert til ca. 8-10 KNOK.
- Ladestrømmen går på boligseksjonens hovedsikring. Ved stor samtidighet av lading og annet strømforbruk, kan hovedsikringen i el-fordelingstavlen gå. Da blir det mørkt i hele bygget.
- Vi får en miks av ladere som ikke kan benyttes i et «smartladeanlegg».
- Vi har parkeringsplasseiere som ikke eier boligseksjon. De har samme krav på lading som alle andre eiere. Når de ber om lademulighet, må det etableres nye målere og sikringer i respektive el-fordelingsskap, og det må føres kabel fram til den enkelte parkeringsplass. Det er uklart om dette i det hele tatt er mulig uten å måtte utvide fordelingsskapene og kabelbuene.
- På et eller annet tidspunkt vil det ikke være mer plass igjen i el-fordelingstavlene, kabelbruer etc. Hva gjør vi da?

Alternativ 2:

Vi investerer i en felles infrastruktur for lading som er fleksibel, skalerbar og framtidsrettet.

Konseptet er:

- Alle skal kunne lade samtidig. Ved liten samtidighet er det stor ladeeffekt, ved stor samtidighet minskes ladeeffekten. Dette styres automatisk via datasystemer.
- Det legges ringkabel fra el-fordelingstavlene til samtlige parkeringsplasser. Denne er på egen kurs, separat fra boligseksjonskursene. Det vil si at lading ikke påvirker tilgjengelig effekt til boligseksjonene.
- Når en seksjonseier ønsker lader på sin plass, installeres lader som kobles til ringkabelen. MERK: Sameiet velger hvilken type lader og hvilken installatør som kan benyttes.
- Kapasitetsoptimalisering vil skje via programvare.
- Avregning/fakturering/administrasjon av strømforbruket gjøres av eksternt firma. Abonnementskostnad ca. 85 -100 kr./mnd./ladestasjon.

Konsekvenser:

- Vi får en «moderne» infrastruktur med fleksibilitet og skaleringsmuligheter.
- Løsningen krever en infrastrukturinvestering for sameiet på ca. KNOK 300-400.
- Ladere som allerede er installert kan ikke gjenbrukes. Disse kategoriseres som «hjemmeladere» og er ikke egnet i en felles løsning. Det må standardiseres for én type lader. Kostnad for en slik «profflader» er i området KNOK 17,5, ferdig installert. Dette betyr at allerede installerte ladere må erstattes av nye. Se vedlegg 5.

MERK: Alle kronebeløp angitt er inklusive MVA

Vedlegg

1. Informasjonsartikkel (https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/lading-av-el-bil-i-sameier/
2. Teknisk beskrivelse av alternativ 2
3. Kostnadsbetraktninger
4. Finansiering
5. Overgangsordning
6. Protokoll og årsrapport 2022
7. Forslag til vedtak

Vedlegg 1 - Informasjonsartikkel fra Huseiernes om lading av elbil i boligsameier.

https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/lading-av-el-bil-i-sameier/

Vedlegg 2 – Teknisk beskrivelse alternativ 2

Det legges opp til mulighet for felles smartlading på alle plasser i garasjeanlegget.

- Strøm til lading hentes fra eksisterende tavler i fellesanlegg i garasjene med lavest mulig kostnad som utgangspunkt.
- Med smartlading vil alle plasser få tilgang på maks 32A/400V (22 kW). Dette justeres ned etter hvert som flere biler tilkobles med den innebyggede strømstyringen.
- Rotasjon på fasene benyttes, slik at man til enhver tid får utnyttet maks tilgjengelige effekt. Det vil gi alle en mulighet for semi-hurtiglading.
- Hver enkelt laders strømforbruk kan leses av via en gratis internettportal.
- Administrasjon og fakturering settes bort til en tredjepart mot en månedlig abonnementskostnad per installerte lader.
- Kommunikasjonen med ladestasjonene gjøres via eksisterende WiFi i garasjeanlegget.
- Ladestasjonen har innebygget RFID-lås, måling og jordfeilbryter type B.
- Systemet/portalen er OCPP-basert, gratis i bruk og kan fritt settes bort til tredjepart for fakturering.

For å få nok strøm til dette, må det monteres ladere som er smartlading-kompatible, med mulighet for fremtidig overvåkning av forbruket på hovedsikring, slik at ladingen kan maksimeres når det ikke brukes strøm til noe annet. Dette vil gi kapasitet for alle plasser i praktisk bruk.

Fra nye kurser i skapene i garasjene legges det ut rundkabel og/eller flatkabel forbi plassene, der det kan monteres ladestasjoner i ettertid. Her søkes det om oppgradering i 6 tavler av fellesanlegget fra 4x40A til 4x80A. Hovedsikring byttes. Ny sikring 63A settes opp til ladere, overspenningsvern monteres.

Merk:

- Av praktiske grunner vil det være forskjellig antall parkeringsplasser per sløyfe. Dette kan gi noe variasjon i ladehastighet.
- Det er vurdert å etablere en stor sløyfe fra ny kurs direkte under sameiets hovedsikring i teknisk rom. Dette alternativet ble skrinlagt pga. kompleksitet og usikkerhet både mht. hva det ville gi av merverdi for brukerne, samt kostnadskonsekvenser i bruk. En slik løsning ville imidlertid gitt størst fleksibilitet og lik kapasitet til alle.

Alle ladere som er i bruk i dag i sameiet, er av typen «hjemmelader» og kan ikke benyttes i et felles smartladesystem.

Styret i sameiet vil spesifisere type tillatte «proffladere».

Vedlegg 3 – Kostnadsbetraktninger

Alternativ 1:

- 62 plasser (+ to gjesteplasser) uten lader i dag. Infrastruktur fra fordelingstavle til den enkelte parkeringsplass: 8-10000 NOK per plass inkl. MVA.

- Kostnad for parkeringsplasser ikke tilknyttet en boenhet:
  - Dersom plass i tavle: KNOK 30 inkl. MVA per parkeringsplass (Måler, sikring, søknad Elvia, kabling til parkeringsplass)
  - Dersom ikke plass i tavle: KNOK 45 inkl. MVA per parkeringsplass (Som over + skap med tilkoblinger.)

- Sameiets kostnadsside:
  - Infrastruktur for 56 interne og seks eksterne seksjonseiere (56*10KNOK+6*30) = 740KNOK – over tid

- Sameiers kostnadsside:
  - Lader + påkobling

Alternativ 2:

- Sameiets kostnadsside:
  - Investeringskostnad infrastruktur: NOK 300 - 400 000

- Sameiers kostnadsside:
  - Administrasjon/fakturering: Månedskostnad 85-100 NOK/mnd./lader
  - Ladestasjon – «proffladere»
    - NOK 17 500 dersom installert sammen med infrastrukturjobben
    - NOK 1000 i tillegg dersom ikke installert sammen med infrastrukturjobben

  - Merknad: Det er fullt mulig å administrere dette selv. Det må i tilfelle basere seg på frivillighet eller betraktes som en styreoppgave. Dette ansees som lite hensiktsmessig både praktisk, ansvars- og kostnadsmessig.

Vedlegg 4 – Finansiering

Alternativ 1:

Styret vil innarbeide i budsjettene en stipulert kostnad som vil påløpe i årene fremover. De løpende kostnadene vil øke felleskostnadene pr næringsseksjon/parkeringsplass tilsvarende.

Alternativ 2:

Styret foreslår at sameiets egenkapital brukes for å dekke inn kostnadene for infrastruktur for elbil-lading. Styret ønsker å unngå engangsinnbetalinger eller store økninger av husleien for 2025 for å gjennomføre dette. Kostnaden vil bli innarbeidet i budsjettet for 2025 og vil vises som et underskudd.

Felleskostnadene pr næringsseksjon/parkeringsplass vil over en periode på 3 år øke med kr 130 – 180 pr mnd. Kostnadene for elbil-lading vil da bli dekket inn likt pr næringsseksjon/parkeringsplass.

Generell kommentar:

Styret har ikke funnet tilgjengelige stønadsordninger. Asker kommune hadde en ordning som ble avviklet ved årsslutt 2023.

Vedlegg 5 – Overgangsordning

Ved alternativ 2, det vil si en felles ladeløsning, kan sameiet ikke kompensere allerede monterte ladere. Dette er en personlig eiendel som evt. kan selges videre.

Etter montering av felles infrastruktur for lading, vil alle seksjonseiere kunne koble seg til dette.

Allerede oppsatte opplegg vil fortsatt - som en overgangsordning - kunne være i bruk. Innen utgangen av 2026 må imidlertid alle som ønsker lademulighet, koble seg til sameiets ladestruktur.

Overgangsordningen (alternativ 1 og 2) gjelder for

- seksjonseiere med «hjemmelader»
- seksjonseiere med Garoboks eller vanlig stikkontakt

Overgangsordningen (alternativ 1 og 2) gjelder ikke for

- nye seksjonseiere som kommer inn ved eierskifte

Disse skal inn i den nye fellesløsningen med en gang.

Vedlegg 6

Sak nr. 4.1 «Infrastruktur elbillading»

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
For å imøtegå en forventet økningen i behovet for lading av elbil har styret, i samarbeid med en arbeidsgruppe med sameiere, vurdert kapasitet i eksisterende infrastruktur for strømforsyning opp mot ulike alternativer og forventet behov. Det ble også innhentet ekstern bistand/kompetanse fra Elbilforeningen. Arbeidet ledet fram til valg mellom følgende 3 alternativer:

1. *Fortsette som i dag*
   Basert på antagelsen om at ladebehovet ikke er så stort at det blir kapasitetsproblemer de nærmeste 3 år. Dersom kapasitetsproblemer oppstår gjøres en ny vurdering for å løse dette.

   Ved å utsette en investering i ladeinfrastruktur, antas det at kostnadene for dette blir lavere om noen år og at teknologien blir mer «robust» og standardisert.

   Maks. dimensjonering på uttak er 16 A.
2. *Fortsette som i dag, men etablere et system som «struper» effektuttak etter gitte kriterier.*
   Her er det usikkert om det finnes slike systemer tilgjengelig uten å installere lastbalansering/ equalizer (tilsvarende alternativ 3). Det må undersøkes.
3. *Investere i lastbalansert infrastruktur for lading*
   Sameiet har mottatt flere tilbud fra leverandører med ulike tekniske løsninger, finansierings- og avregningsmodeller. Det må innhentes nye tilbud basert evt. på anbefalingen fra Elbilforeningen dersom dette alternativet velges. Kostnadsbildet vil endres avhengig av hvilke tekniske krav vi stiller til leverandøren, samt hvilken finansierings- og avregningsmodell som velges.

Arbeidsgruppen anbefaler **alternativ 1**, noe styret slutter seg til. Alternativ 2 kan evt. anbefales dersom det er teknisk mulig å «strupe» effekten pr ladepunkt, men det er ikke funnet noen som leverer en slik løsning.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å fortsette med dagens ladeordning (alternativ 1).

Fra protokollen:

4. Innkomne forslag
4.1 Infrastruktur elbillading
Det henvises til saksgrunnlag som fulgte innkallingen. Styret fremla saken og årsmøte diskuterte deretter infrastruktur for elbillading.

Årsmøte voterte deretter over følgende vedtak:
«Årsmøte vedtar å fortsette med dagens ladeordning (alternativ 1):
Basert på antagelsen om at ladebehovet ikke er så stort at det blir kapasitetsproblemer de nærmeste 3 år. Dersom kapasitetsproblemer oppstår gjøres en ny vurdering for å løse dette.
Ved å utsette en investering i ladeinfrastruktur, antas det at kostnadene for dette blir lavere om noen år og at teknologien blir mer «robust» og standardisert.
Maks. dimensjonering på uttak er 16 A.»

Årsmøtet vedtok forslaget med 30 stemmer for.

Vedlegg 7 - Forslag til vedtak

Alternativ 1

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Simpelt flertall (avklart med huseierne)

Bakgrunnen for forslaget er som beskrevet i informasjonsskrivet datert 21.10.2024.

Fagperson vil være tilgjengelig for å orientere om og svare på tekniske forhold. Dersom noen har spørsmål om eller behov for avklaringer innenfor det juridiske området, ber vi om at disse rettes skriftlig til styret (styret@landsneshage.no) innen 2024-11-01. Spørsmålene vil bli besvart og gjort tilgjengelig for alle innen det ekstraordinære årsmøtet.

Forslag til vedtak:

- *Alternativ 1 velges med en frittstående ladestasjon med tilkobling på parkeringsplassen. Ladestasjon og tilkobling er sameiers ansvar og kostnad mens infrastruktur fram til parkeringsplass er sameiets ansvar og kostnad (se merknad).*
- *Styret står fritt til å implementere infrastrukturløsningen etter hvert som behovet melder seg.*
- *Ved kapasitesutfordringer står styret fritt til å pålegge restriksjoner i maksimal ladeeffekt per ladestasjon.*
- *Investeringen finansieres som beskrevet i vedlegg 4.*
- *Overgangsordning for eksisterende ladere via stikkontakt/Garoboks som angitt i vedlegg 5*
- *Kostnaden tas fortløpende.*
- *Vedtekter oppdateres i tråd med lovverket og framlegges på første ordinære årsmøte.*

MERKNAD: Implisitt i dette forslaget ligger det at sameiet overtar eiendomsretten og ansvaret for den kablingen som allerede er gjort mellom fordelingstavler og ladestasjon. Sameiet vil gjennomgå dette og sørge for samme standard som for alt nytt

Styrets kommentar: Dette er et teknisk og lovlig mulig alternativ, men styret anbefaler det ikke. Argumentene er:

- Vi får en fragmentert løsning uten mulighet til å optimalisere bruken av tilgjengelig kapasitet.
- Løsningen er ikke tilrettelagt for parkeringsplasser ikke eid av beboere
- Dersom vi «går tom for strøm», blir det mørkt i boenheter, og evt. omlegging til felles anlegg på et senere tidspunkt blir mer kostbart
- Totalt sett blir dette en kostbar løsning da «alle» med tiden skal over på elbil. I tillegg vil utgiftstakten være uforutsigbar.

Alternativ 2

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Simpelt flertall (Avklart med Huseierne)

Bakgrunnen for forslaget er som beskrevet i informasjonsskrivet datert 21.10.2024.

Fagperson vil være tilgjengelig for å orientere om og svare på tekniske forhold. Dersom noen har spørsmål om eller behov for avklaringer innenfor det juridiske området, ber vi om at disse rettes skriftlig til styret (styret@landsneshage.no) innen 2024-11-01. Spørsmålene vil bli besvart og gjort tilgjengelig for alle innen det ekstraordinære årsmøtet.

Forslag til vedtak:

- *Alternativ 2 velges med en lastbalansert og skalerbar løsning som beskrevet i vedlegg 2.*
- *Styret står fritt til å utforme detaljene i løsningen innenfor rammen «alle får en lastbalansert lademulighet».*
- *Investeringen finansieres som beskrevet i vedlegg 4.*
- *Overgangsordning for eksisterende smartladerbrukere og lading via stikkontakt/Garoboks som angitt i vedlegg 5*
- *Nye installasjoner av «hjemmeladebokser» og lading via stikkontakt tillates ikke.*
- *Konkurransemessige tilbud innhentes.*
- *Kostnadsramme 400 000 inkl. mva.*
- *Vedtekter oppdateres i tråd med lovverket og framlegges på første ordinære årsmøte.*

Styrets kommentar: Dette er styrets foretrukne alternativ. Argumentene er:

- Sameiet får en skalerbar og moderne infrastruktur
- Vi vil oppnå en optimalisert bruk av tilgjengelig effekt
- Styret anser det som en håndterbar investeringskostnad

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Ekstraordinært årsmøte
avholdt
Tid: 14. november 2024 kl 19.30
Sted: Innbyggertorget
Borgen – Påfugl rommet

Konstituering

- 32 seksjoner var representert i møtet, her av 14 ved fullmakter.
  Fra forretningsfører møtte Belmin Keranovic.
  Til stede var også Andreas Kallhovd fra AS Watt som fagperson.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og møtereferent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Ellen Larsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Til tellekorps ble Per Fredrik Kempf valgt.

Følgende saker ble behandlet:

1. Sak om El-bil ladeanlegg i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

   Forslag til vedtak:

   Det foreligger 2 forslag som styret presenterer på ekstraordinært årsmøte. Styret har konkludert med at alternativ 2 er den beste løsningen for sameiet. Styret vil for ordens skyld presentere begge alternativ og finansiering.

   Styrets innstilling:

   Alternativ 2 er styrets foretrukne alternativ. Argumentene er som følger:

- Sameiet får en skalerbar og moderne infrastruktur
- Vi vil oppnå en optimalisert bruk av tilgjengelig effekt
- Styret anser det som en håndterbar investering

Vedtak: ***Alternativ 2 ble stemt FOR med 27 stemmer FOR og 5 stemmer MOT. Finansiering blir gjort som skissert i alternativ 2.***

Det forelå ingen andre saker til behandling

Borgen, 14. nov. 2024

Belmin Keranovic	Ellen Larsen
Møteleder	Seksjonseier

Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Ordinært Årsmøte 2024

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver boligseksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 21 mars.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 21. mars kl 18.00
Sted: Innbyggertorget Asker

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023, se sak 7.1
4. Forslag om vedlikehold garasje, se vedlegg. Simpelt flertallskrav
5. Forslag om samarbeid med Huseiernes Landsforbund oppgradere vedtektene, se vedlegg. Simpelt flertallskrav.
6. Forslag om endring av vedtektenes paragraf 7.1, se vedlegg- krever 2/3-dels flertall.
7. Styrets forslag til årsmøtet:
   - Styrehonorar
   - Brannslokkeutstyr i boenheter
   - Rensing av ventilasjonskanaler
   - Utgående lyskilder
   - Endring av husordensreglene
     Simplet flertallskrav for alle forslag.
8. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
9. Valg

Oslo, 13. mars
på vegne av styret i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Vedlegg til sak 4 til 7

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Ottar Grande, styreleder
Kjell Haukeland, styremedlem
Øyvind Pettersen, styremedlem

Berit Abrahamsen, varamedlem
Ellen Larsen, varamedlem

Valgkomité. Jan Lunde, Trine Amundsen og Solveig Østhagen.

2. GENERELT OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS.

Eiendommen
Eierseksjonssameiet Landsnes Hage er et registrert boligsameie i Asker kommune. Sameiet består av 45 boligseksjoner og 73 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er garasjeplasser og boder. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for, seksjonseierne. Styret forestår administrasjon av fellesskapets anliggende.

Sameiet eier tomten med gnr 3 og bnr 115 i Asker kommune.

Sameiet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer. Sameiet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Forsikring
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnr. 3637 6198. Den enkelte seksjonseier bør ha egen hjemforsikring.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser, gassanlegg og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Boligsameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. For anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Styret jobber kontinuerlig med å oppdatere og forbedre internkontrollsystemene.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2023.
Oppgave over skattepliktig andel av sameiets inntekter / utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, har blitt sendt til samtlige seksjonseiere og er innrapportert til skatteetaten i henhold til gjeldende regler.

I skattemeldingen for 2023 må hver enkelt påse at ligningsverdi av bolig er korrekt registrert.

3. EIERSKIFTER

1 garasjeplass skiftet eier i 2023.

4. STYRETS ARBEID

Styrets ansvar
Styret er ansvarlig for sameiets økonomi, forvaltning av sameiets anliggende og gjennomføring av vedtak fattet av årsmøtet. Ansvaret innebærer bl.a. drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer og -infrastruktur, samt forestå den daglige driften av sameiet. Sameiet har en avansert teknisk infrastruktur. Mesteparten av styrets arbeid går med til å forvalte våre ulike anlegg i samarbeid med underleverandører av service- og vedlikeholdstjenester.

Styret har også ansvaret for internkontroll og for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret skal ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til utstyret på lekeplassen (ref. også punkt 2 om HMS ovenfor).

Styremedlemmer er rettslig ansvarlig for styrearbeidet som utføres.

Vedlikehold og vedlikeholdsavtaler
Styret gjennomgår regelmessig gjeldende avtaler, vurderer behov for eventuelt nye/andre avtaler, og har dialog med leverandører om innholdet og kvaliteten på leveransene. Dette er et kontinuerlig arbeide. Hovedpunkter for 2023:

- Serviceavtale med RPV AS for gassanlegget er reforhandlet/oppdatert.
- Serviceavtale med Bygårdsservice AS for brannslokningsutstyret i våre fellesarealer er inngått – sikrer overholdelse av myndighetskrav.

- Ny strømavtalen med Fortum AS er inngått – årlig besparelse på ca NOK 20 000
- Serviceavtalen med ABVK oppdateres jevnlig i forhold til erfaringer og mottatte kommentarer.
- Serviceavtalen med NTI på våre tekniske anlegg er under revidering.
- Leasingavtale wifi system i teknisk rom og garasjeanlegg inngått
- For elektrotjenester har vi i 2023 introdusert en ny leverandør, Watt AS. Ingen avtale er inngått, men vi benytter oss av avtalen mellom ABVK og Watt AS. Erfaringene så langt er positive. Behov for egen avtale vurderes.

Ellers har styret i 2023 i all hovedsak opprettholdt eksisterende leverandørforhold. Våre nøkkelleverandører besitter mye kunnskap om oss, våre tekniske installasjoner samt våre behov. Styret har derfor sett det mest formålstjenlig og kostnadseffektivt å reforhandle avtaler ut ifra hvilke grep vi sammen kan ta for å oppnå ønsket leveransekvalitet og leveranseomfang til en riktig kostnad.

Fordeling av felleskostnader
Alle boenheter innbetaler månedlig et akonto beløp til å dekke de stipulerte kostnadene til varmt husholdningsvann, varmtvann til oppvarming samt forbruk av gass. Det ble avlest målere for varmt husholdningsvann, varmtvann for oppvarming og gass 1. juni 2023 og foretatt en avregning mot innbetalt forskudd (a-konto). Det vil bli foretatt ny avlesning og avregning 1. juni 2024. Merk, de som innbetalte for mye, fikk dette kreditert, mens de som innbetalte for lite fikk en tilleggsbelastning i forbindelse med avregningen. Merk også at dette er kostnader som relaterer seg til direkte forbruk i den enkelte boenhet. Dvs dette er et kostnadselement som styret ikke kan påvirke.

Internett og TV faktureres etter faktisk kostnad iht avtalen mellom Telia og sameiet.

De øvrige felleskostnadene er fordelt etter sameiebrøken.

Garasjeplasser belastes et månedlig beløp.

Søppelbeholdere for glass og metall emballasje (GME)
Innsamlingsløsning for GME avfall er etablert. 5 stk GME beholdere er plassert ved de nedgravde søppel-beholderne. Søppelstativer er ombygd iht krav/retningslinjer fra Asker kommune.

Til info: Styret har vurdert muligheten for å få etablert en nedgravd løsning for GME avfallet. Situasjonen er:

- Det er ikke plass til å utvide med en beholder til ved eksisterende løsning. Vi eier ikke grunnen og etter en uformell henvendelse til, og tilbakemelding fra grunneier ble dette alternativet skrinlagt.
- Det kan være en fremtidig mulighet å kombinere to avfallstyper i samme nedgravde beholder. Imidlertid, det er liten erfaring med dette både hos leverandøren av beholderne og Asker kommune. Styret vil følge med på hvilke erfaringer som fås.

Vann i nedre garasje
Selv med en veldig snørik vinter har det vært relativt små problemer med vannansamlinger på nedre garasjeplan. Tiltakene som er iverksatt/anmodet om gir resultater. Dvs kosting av snø fra biler før nedkjøring til nedre garasjeplan, fordeling/kosting av vann utover et større gulvareal, bruk av luftavfuktere samt vannsuging ved behov. Vannsugere og koster er lett tilgjengelig på nedre garasjeplan.

Årsmøtesak 2023 «Utredning av mulige energibesparende og energiproduserende tiltak – solcelle».

Vedtak årsmøte 2023:

Årsmøtet ber styret iverksette en kartlegging av muligheter for energibesparende og energiproduserende tiltak innenfor ENOVA's program og støtteregime. Kostnadsrammen settes til 150 000, eks støtte fra ENOVA og sameiets egeninnsats.

Status:

De første undersøkelsene avdekket usikkerheter mht regelverket for solcelle/energiproduserende tiltak i boligsameier. 1. oktober 2023 ble dette avklart via en forskriftsendring som nå gjør det mulig å ha egenproduksjon og forbruk av strøm i et boligsameie. Dette var ikke mulig tidligere.

Vi fikk innblikk i kost/nytte beregningen til et annet boligsameie i Asker mht solcelleanlegg. Denne viste lav kost/nytte. Sameiet var av tilsvarende størrelse som vårt, bygget på omtrent samme tid, med samme type infrastruktur, men med færre antall bygg.

Summen av disse to forholdene ble at vi satte videre arbeide i arbeidsgruppen i bero.

ENOVA har endret noe på sine støtteprogram. Men de har fortsatt programmet «Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameie», der formålet med støtteprogrammet er å gi borettslag og boligsameier en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibruk, effektbehov og muligheten for lokal fornybar energiproduksjon i egen bygningsmasse

ENOVA har også programmet «Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap»

Begge disse programmene er aktuelle for Landsnes Hage.

Både eventuelt solcelleanlegg, utskifting av utgående lyskilder og andre energireduserende tiltak kan komme innunder disse programmene.

Styret vil ta opp igjen arbeidet med å kartlegge energitiltaksmuligheter. Hovedfokus vil være muligheter for å redusere energiforbruket. Utskifting av «utgående lyskilder» er som eksempel et slikt tiltak. Energiproduserende muligheter vil kun bli sett på dersom vi får positive erfaringstilbakemeldinger fra andre boligsameier i området.

Wifi teknisk rom og garasjeanlegg
Det er etablert wifi dekning i teknisk rom og garasjeanlegget. Se sameiets hjemmeside for ytterligere informasjon.

2G nett slukkes
2 G nettet slukkes i løpet av 2024. Styret har kartlagt hvilke konsekvenser det har for oss samt hvilke tiltak som må gjøres. Status er:

- Alarmoverføring brannvarsling: oppgradering bestilt
- Telefonisk åpning av garasjeporten: Tilbud innhentet.
- Alarmoverføring av heisalarm: Avventer endelig informasjon fra Schindler.

Balkongsaken – pkt «4.6 Tiltak på balkong» i protokollen fra årsmøtet 2022

Årsmøtevedtak 2022:
«Årsmøte ber styret om ny undersøkelse av årsaken til vannproblemene på balkongtaket hos Ershadi, og kostnad for eventuell utbedring»

Fagpersonell og styret adresserte saken våren 2023. Noen tiltak ble identifisert, tiltaksplan ble laget og tiltakene ble gjennomført innen utgangen av juni 2023. Styret anser saken som løst. Se vedlegg 1.

Merk: Det ble lagt ned mye jobb fra mange i denne saken. En viktig forutsetning for å komme i mål var god og enkel tilgang til balkongen over. Stor takk til leilighetseier Mette Larsen for å tilrettelegge for dette.

Brann- og rømningssikkerhet
Det ble gjennomført en varslet brann evakueringsøvelse i juni måned. Observasjoner:

- Brannalarmsystemet fungerer som det skal i alle sameiets områder.
- Av 34 som møtte på møteplassen (parkeringsplassen ved Askervangen) kjente alle til branninstruksen.
- Beboere som vet de trenger assistanse ved en eventuell brann må informere styret om dette.

Alt brannslokningsutstyr i fellesområdene er i 2023 kontrollert og godkjent av kvalifisert personell. Årlig kontroll er et myndighetskrav og avtale med kvalifisert firma er inngått.

Styret gjennomførte høsten 2023 en kontroll av samtlige brannslokkeapparater i leilighetene. Resultatet var ikke bra, men dette ble det rettet opp i, i forbindelse med kontrollen.

Til informasjon:

- Brannslokkeapparater i leiligheter skal kontrolleres av fagfolk hvert femte år, samt ha full service hvert femte eller tiende år avhengig av type apparat. Dette er et myndighetskrav - se tabellen nedenfor.
- Ansvaret for at dette er i orden påligger den enkelte leilighetseier, men styret har en informasjonsplikt til beboerne om forhold som har med brannsikkerhet å gjøre.

Tabell A.1 – Vedlikeholdsintervaller

Type håndslokker	Ettersyn		Kontroll Standardens tillegg B		Service Standardens tillegg C
	i bolig	for øvrige	i bolig År	for øvrige År	År
Vann, skum og vannbasert	halvårlig	kvartalsvis	5	1	5
Pulver (trykkladd)	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
Pulver (med patron)	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
CO_2	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
MERKNAD Tallene angir antall år mellom hvert vedlikehold.					

Dugnad
Det ble avholdt både vår og høstdugnad med godt oppmøte. I tillegg er det utført en god del dugnadsarbeide utenom dette, blant annet:

- Utestående beising av plankegjerde mot Gamle Drammensvei
- Diverse arbeider på våre grøntområder
- Snørydding rundt søppelanlegget og nedkjøringen til garasjen. En spesiell takk til Trygve Engesmo og Kristen Gislingaas for super innsats.

Styret ser på dugnadsarbeidet som viktig, både mht å skape et godt nabofellesskap, få utført nødvendige oppgaver, samt derigjennom begrense sameiets kostnader. Mange takk til alle som stilte opp, enten med kaffe og kaker, en god prat eller praktisk arbeide. Det er alltid vanskelig å estimere kroneverdien av dugnadsinnsatsen, men et grovt estimat er et par hundretusen kroner.

Utgående lyskilder

Lysrør med kvikksølv ble faset ut i 2023. Årsrapporten 2022 informerte om dette. Tidslinje for utfasingen samt hvilke lampetyper det gjelder er gjengitt i vedlegg 2.

For lyskilder i våre fellesområder har styret i 2023:

- Kartlagt hvilke typer lyskilder vi har samt hvilken utfordring dette gir oss.
- Innhentet informasjon fra Glamox mht hvilke alternativer løsninger de har tilgjengelig. Alle våre armaturer er levert/produsert av Glamox.
- Innhentet informasjon fra forsikringsselskapet mht hvilke krav de setter.
- Fått utarbeidet en rapport mht oppgradering / utskifting av armaturer, inklusive kostnadsoverslag samt investeringens tilbakebetalingstid.
- Innkjøpt et lite lager av de mest vanlige lampene, dvs til garasjen, trappeoppganger og balkonger.

Noen tall:

Antall armaturer	Beskrivelse
75	Trappeløp
131	Garasje og fellesbodområder

15	Enkeltboder
28	Heis
64	Balkonger og inngangspartier
1	Områdebelysning - uteparkering

Glamox har ombyggingssett for armaturene i trappeløpene, men ellers ikke.

Kostnaden for full oppgradering / utskifting er estimert til ca 550-600 KNOK inkl mva.

Investeringens tilbakebetalingstid er estimert til 4,8 år. Dette er basert på et årlig redusert energiforbruk på ca 50 000 Kwh, med Kwh pris på 1,4kr/Kwh.

Vedlikeholdsplan

Sameiets vedlikeholdsplan har vist seg som et godt verktøy i både planleggingen og oppfølgingen av vedlikeholdsaktiviteter. Nye erfaringer og behov inkorporeres i planen fortløpende. Planen letter arbeidet med å planlegge og følge opp vedlikeholdsoppgavene samt gi innspill til neste års budsjett. Alt planlagt vedlikehold ble gjennomført for 2023.

Sameiet og dermed bygningsmassen begynner å nærme seg 10 år. Styret ser et behov for å utvide vedlikeholdsplanen til å også omfatte det mer langsiktige vedlikeholdsbehovet og tilhørende kapitalbehov. Initielle undersøkelser mht hvordan dette kan gjøres er gjort. Styret forventer at nødvendig vedlikeholdsbehov vil øke i tiden framover.

Serviceavtaler for sameiere

I boenhetene er det en del tekniske installasjoner som må vedlikeholdes. Dette arbeidet krever noe fagkunnskap og praktisk gjennomføringsevne. Styret får fra tid til annen henvendelser om det er mulig å etablere avtaler med leverandører som sameierne kan benytte. Så langt har vi etablert en avtale med ABVK om at deres tjenester kan benyttes innenfor de områdene som de dekker. Dette er beskrevet på vår hjemmeside landsneshage.no

Videre har styret etablert en uformell avtale og serviceprosess med Canes på gulvvarmeanlegget. Styret kartlegger interesse og koordinerer med Canes som utfører og direktefakturer hver enkelt beboer. Dette ser ut til å fungere godt.

Nummerering av leiligheter.

Styret har avklart forhold rundt nummerering av leiligheter og samspillet med informasjonen i brannpaneler orienteringsplaner. Arbeidet vil bli sluttført i 2024.

Egenkapital - plasseringskonto
Styret har i samråd med forretningsfører plassert 1,2 MNOK av sameiets likviditet på en plasseringskonto i BoligBanken. Kontoen gir oss bedre rentebetingelser. Midlene er tilgjengelige i løpet av 31 dager og plasseringen er risikofri.

Naboskap

I løpet av 2023 har styret hatt konstruktive og gode samtaler med flere av naboene rundt oss. I visse tilfeller er det vi som ønsker å oppnå noe og i andre tilfeller har det vært motsatt. I samtlige saker har vi alltid hatt en god dialog og endt opp med akseptable løsninger.

HMS
Det har ikke vært noen alvorlige hendelser i 2023
HMS har vært et fast agendapunkt på styremøtene.

Informasjonskanal
Styrets primære kommunikasjonskanal med sameierne er vår hjemmeside www.landsneshage.no.. Den inneholder verdifull informasjon både for sameiere og andre interesserte. Her finnes opplysninger om: vedtekter og husordensregler, bytte av batterier og filter, dørskilt, postkasseskilt og nøkler, hvordan lese av gass- og vannforbruk, samt en rekke andre praktiske brukertips.

I noen tilfeller brukes også oppslagstavlene og e-post. Omtrent hver måned sender styret ut informasjonsskriv pr epost til alle beboere med aktuell informasjon.

Styret understreker viktigheten av at alle informerer om korrekt e-post-adresse og telefonnummer til styret og forretningsfører. Dette gjelder også for leietakere av leiligheter så vel som garasjeplasser.

Takk
Styret ønsker å berømme dem som yter en ekstra innsats for fellesskapet ved for eksempel å holde innkjørselen fri for snø og is om vinteren, delta i dugnader, rydde uteområder, olje plattinger, fjerne vann i nedre garasje, mm.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

6. BUDSJETT 2024

Styret har utarbeidet budsjettforslag for sameiet for 2024, vedlagt innkallingen. Som informert i november ble felleskostnadene fra 2024-01-01 justert med +5%, kabel-tv og internett ble regulert med +4,05% (lik reguleringen fra Telia), mens akonto beløpet til «Oppvarming og varmtvann» forble uendret. Eventuell justering av akontobeløpet vurderes igjen etter årets avregning 2024-06-01.

For nærmere detaljer vises til budsjettforslaget for 2024 med tilhørende kommentarer.

Asker, den 22. februar 2024

Styret

Styrets arbeid 2022 – vedlegg 1

Balkongsaken – pkt «4.6 Tiltak på balkong» i protokollen fra årsmøtet 2022

Se vedlagte sluttrapport

Styrets arbeid 2022 – vedlegg 2

Utgående lyskilder

Styrets arbeid 2022 – vedlegg 1

Balkongsaken – pkt «4.6 Tiltak på balkong» i protokollen fra årsmøtet 2022

Se vedlagte sluttrapport

Styrets arbeid 2022 – vedlegg 2

Utgående lyskilder

Budsjettkommentarer

Generelt:

Kostnadene er budsjettert økt med ca 8% sammenlignet med 2023 budsjettet, korrigert for elementene solcelle- og wifi i garasjen..

Det er lagt inn engangskostnader til noen kjente saker som «nedlegging av 2G nettet», kontroll av el-anlegget og ekstern hjelp til utarbeidelse av en mer langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen.

Andre betraktninger:

Ca 50% av sameiets kostnader kommer fra strøm, kommunale avgifter og ABVK (vaktmester, renhold, gartner).

Kommunale avgifter

Disse består av tre deler, renovasjon, vann og avløp. Alle 2023 avgifter er publisert på Asker kommunes hjemmeside.

Renovasjonsavgiften er et fastbeløp for vår renovasjonsløsning. Budsjettert 2024 kostnad = 2023+5%

Avgiftene for vann og avløp består av et fastbeløp per boenhet og en enhetspris per forbrukt m**3 vann. Vi har gjennom årene hatt et varierende forbruk av vann. I budsjettet for 2024 har vi brukt gjennomsnittet av de siste års forbruk. Avgiftsøkningen er stor, og Asker kommune har kommunisert i media at den vil fortsette å øke i kommende år. Fastleddet og det variable leddet er i 2024 budsjettet omtrent like store.

	Økning fastledd 2023 vs 2022	Økning variabelt ledd 2023 vs 2022
Vann	37,7%	37,7%
Avløp	26,7%	26,7%

Strøm:

Vi har antatt omtrent samme strømforbruk i 2024 som i 2023. Den gjennomsnittlige strømprisen per kwh etter strømstøtte var ca 1,4 kr/Kwh (inkl nettleie og mva). Sameiets felles strømforbruk er ca 450 000 kwh. Det er relativt stor usikkerhet knyttet til denne budsjettposten.

ABVK:

ABVK's tjenester dekker et stort spekter. Det absolutt meste er inkludert i fastpriskontrakter med årlig regulering iht relevant indeks, men de utfører også noe arbeide som avregnes løpende.

Egenkapital

Styret har hatt samtaler med forretningsfører om størrelsen på egenkapitalen og ut fra dette endt opp med at sameiets egenkapital bør ligge i området 1,5 MNOK

Styrehonorar:

Styret foreslår samme styrehonorar som foregående år, men inflasjonsjustert. Prinsippet som legges til grunn er at styret skal få noe kompensasjon for den tiden som brukes samt for det ansvaret som følger med. Ytterligere detaljer gitt i styrets forslag til «Styrehonorar».

2023-09-28

TIL: ÅRSMØTET - EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE - ASKER

FRA: STYRET – EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE - ASKER

EMNE: BALKONGSAKEN - SLUTTRAPPORT

KOPI:

Bakgrunn:

Årsmøtevedtak 2022 - Sak 4.6 Tiltak på balkong

Det henvises til saksgrunnlag som fulgte innkallingen. Forslagsstiller fremla saken. Følgende forslag blir lagt frem for votering: «Årsmøte ber styret om ny undersøkelse av årsaken til vannproblemene på balkongtaket hos Ershadi, og kostnad for eventuell utbedring» Forslaget blir vedtatt da 13 stemte for forslaget og 8 stemte mot forslaget.

Oppsummering av tiltak 2022 (Fra Styrets årsrapport 2022):

Styret har sammen med Balkongbygg inspisert balkongen til Ershadi og den over. Konklusjonen til Balkongbygg er at det ikke er noen konstruksjonsmessige feil på balkongen, samt at det må forventes vann lags veggen ved styrtregn. Det ble funnet en «løvplugg» i taknedløpet fra balkongen over. Med dette som input ble deler av balkongdekket i boenheten over fjernet, underliggende konstruksjon vasket og spylt samt verifisert at vannet rant fritt ut i taknedløpet.
Iht Ershadi har dette ikke løst problemet og styret har ved flere anledninger i forbindelse med kraftig nedbør blitt tilkalt for å se på situasjonen. På senhøsten var det planlagt - ved hjelp av eksterne krefter- et siste forsøk på å finne ut av problemet, men dette måtte kanselleres og utsettes til våren 2023 pga tidlig frost og snø.

Oppsummering av tiltak 2023:

Styret besluttet at vi når det nå skulle gjøres et nytt forsøk på å komme til bunns i saken så måtte det gjøres grundig.

Et fundamentalt punkt er at balkongområdet er et uteområde og eksponert for vær og vind med de konsekvensene det har.

Den korte versjonen er at saken ble løst i løpet av våren 2023 med hjelp fra Balkonbygg, snekker, ABVK, egeninnsats og fleksible beboere. Styret ved Kjell Haukeland og Ottar Grande drev saken.

For å få avklart saken var en helt avhengig av fleksibel tilgang til balkongen i leilighet H0301 i bygg A over et lengre tidsrom. Mange takk til Merete Aase Larsen som ga styret den tilgangen som var nødvendig når det var nødvendig.

Tidslinje og hovedsaker:

Steg 1 – mai 2023. Innledende samtaler med Balkongbygg. Dersom de skulle assistere måtte eksisterende dekke fjernes inklusive deler av levegg.

Steg 2 – uke 22- juni 2023. Eksisterende balkongdekke fjernet – egeninnsats. Levegg delvis demontert av snekker. Rengjøring og vanntest gjennomført – egeninnsats. Lekkasje konstatert i «badekarkonstruksjonens falser» samt i punktsveist renneprofil langs yttervegg. Se vedlegg mht balkongkonstruksjon.

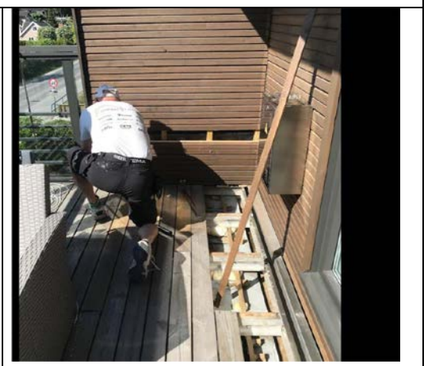
Steg 3 – uke 23 - juni 2023. Inspeksjon inkl ny vanntest og meningsutveksling med Balkongbygg, ABVK, Snekker og Styret ved Kjell Haukeland og Ottar Grande. Vanntesten ga samme lekkasjebilde som tidligere. Konklusjon: Etter forslag fra Balkongbygg oppgraderer de konstruksjonen ved å fuge falser og vannrenne samt frigjøre vannveier ved å rense opp i fugeskum og avstivningsvinkler. Premisser: Ingen garantier fra Balkongbygg. Balkongen vil nå ha samme konstruksjon som det som er standard i dag.

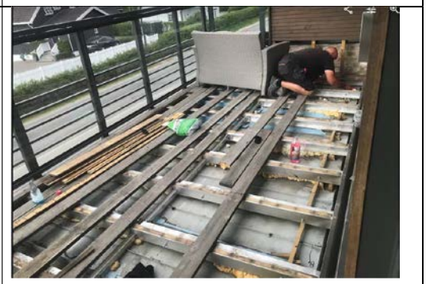
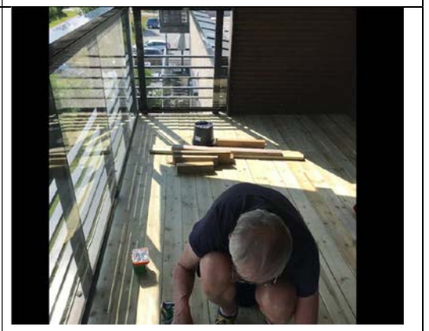
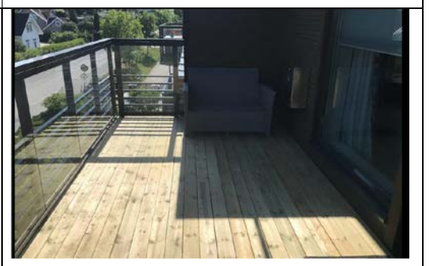
Steg 4 – uke 24 - juni 2023. Balkongbygg utførte modifikasjonene.

Steg 5 – Uke 25 - juni 2024. Snekker la nytt balkongdekke.

Steg 6 – 24.juni 2023 alt arbeid ferdig

Steg 7 – resultat. Ershadi har ved flere anledninger gitt uttrykk for at de er godt fornøyde både med resultatet og måten saken til slutt ble ordnet på.

Forberedende arbeider. Balkongdekke fjernet ved egeninnsats. Snekker engasjert til fjerning av levegg.	

Vanntest	
Balkongbygg – utbedringsarbeider Se vedlegg for detaljer, men i hovedtrekk: • Fuget mellom langsgående U-profil og bærende aluminiumsprofil. • Fuget mellom U profil og «badekarenes» avslutning i U profilen. • Fuget falsen mellom badekarene. • Badekarene rengjort samt overflødig skum/avstivningsvinkler fjernet.	
Balkongdekke reetableres Snekker engasjert til å legge nytt balkongdekke i leilighet H0301. Avsluttende arbeide gjort som egeninnsats.	
2023-06-24 – Balkongen i leilighet H0301 ferdig reetablert med nytt balkongdekke og levegg på plass.	

Balkongkonstruksjon	Balkongkonstruksjon med utbedringskomm

Økonomi

Total kostnadsramme på ca 15 000 kr til snekker, materialer og diverse forbruksmateriell.

Balkongbyggs arbeider uten kostnad for sameiet.

En vesentlig egeninnsats kom uten kostnad for sameiet.

Konklusjon:

- Ershadi har uttrykt at de er fornøyde. Det er nå så godt som ikke noe vann på balkongen ved regnvær, men:
  - Balkongkonstruksjonen er ikke konstruert for å være 100% tett under alle slags forhold. Dette må aksepteres.
  - Ved kraftig regnvær der avrenningssystemene ikke greier å ta unna vil det «renne over». Vannet vil alltid ta letteste vei ut, og da blir det vått «litt over alt».
  - Vann som kommer langs yttervegg, vil følge veggen ned. Dette oppleves som lekkasje, men må aksepteres.

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 604 961	2 604 960	2 604 960
Andre inntekter	2	499 344	509 978	538 200
Sum driftsinntekter		**3 104 305**	**3 114 938**	**3 143 161**
Styrehonorar		110 250	110 250	110 250
Andre personalkostnader	3	19 845	15 545	15 545
Kommunale avgifter		537 881	582 000	483 488
Vedlikehold	4	702 836	807 700	643 561
Kollektiv avtale TV/bredbånd		316 686	295 610	273 002
Driftskostnader	5	862 362	983 000	867 115
Honorarer	6	86 155	99 300	82 346
Forsikring		166 475	145 000	137 509
Andre kostnader	7	21 358	81 900	80 189
Sum driftskostnader		**2 823 847**	**3 120 305**	**2 693 005**
Driftsresultat		**280 457**	**-5 367**	**450 156**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	19 295	0	734
Netto finansresultat		**19 295**	**0**	**734**
Årets resultat		**299 753**	**-5 367**	**450 890**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		299 753	0	450 890
Sum overføringer		**299 753**	**0**	**450 890**

Balanse

Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	5 295
Fyringsoppgjør		0	0
Andre fordringer	9	319 941	293 082
Bankinnskudd mv.	10	1 847 215	1 699 051
Sum omløpsmidler		**2 167 156**	**1 997 428**
Sum eiendeler		**2 167 156**	**1 997 428**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 755 156	1 455 404
Sum egenkapital	**11**	**1 755 156**	**1 455 404**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		14 538	19 640
Fyringsoppgjør	12	69 285	29 220
Leverandørgjeld		133 538	292 680
Påløpte kostnader		85 462	91 306
Annen kortsiktig gjeld	13	109 178	109 178
Sum kortsiktig gjeld		**412 000**	**542 024**
Sum gjeld		**412 000**	**542 024**
Sum egenkapital og gjeld		**2 167 156**	**1 997 428**

Asker, 31.12.2023
Styret for Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Ottar Helge Grande	Kjell Øystein Haukeland	Øyvind Pettersen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Parkering	214 368	214 368	214 368
Kabel-TV og internett	284 040	295 610	268 837
Andre inntekter	936	0	54 995
Sum	**499 344**	**509 978**	**538 200**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	15 545	15 545	15 545
Andre sosiale kostnader	4 300	0	0
Sum	**19 845**	**15 545**	**15 545**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt. Andre sosiale kostnader gjelder styremiddag.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	26 758	60 000	565
Vedlikehold utearealer	129 947	100 000	126 417
Vedlikehold bygning innv.	7 194	30 000	15 000
Vedlikehold og drift heis	157 433	200 000	207 008
Vedl. nøkler, låser, skilt	3 971	1 500	744
Vedlikehold VVS	155 118	75 000	8 871
Egenandel forsikring	0	0	15 000
Vedlikehold elektro	39 785	30 000	10 942
Lyspærer, lysrør etc.	9 399	5 000	1 791
Vedlikehold garasjeanlegg	28 748	76 200	19 556
Vedl.hold ventilasjon	0	75 000	10 652
Brannsikkerhet, sprinkling	74 179	50 000	113 410
Vedl./drift varmeanlegg	0	35 000	26 831
Vedl./drift gassanlegg	51 000	55 000	77 902
Diverse vedlikehold	19 305	15 000	8 874
Sum	**702 836**	**807 700**	**643 561**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm mln 31113, 40269,	52 768	63 000	62 612
Strøm mln 83119	371 672	483 000	370 025
Renhold	131 262	102 000	97 900
Matter	34 200	35 000	41 475
Renhold garasje	0	25 000	24 821
Renhold nedgravd	0	18 000	14 906
Annen renovasjon	38 510	5 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	62 490	74 000	50 829
Utgiftsført utstyr	2 415	0	0
Vaktmestertjenester	156 309	135 000	141 735
Vaktmestertjenester - ekstra	0	37 000	57 999
Dugnad	7 275	0	0
Data- Og Kontorutstyr	0	1 000	0
Hjemmeside/internett	4 831	5 000	4 813
Porto	630	0	0
Sum	**862 362**	**983 000**	**867 115**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 875	11 800	11 250
Forretningsførsel	69 463	69 500	65 406
Ekstra forretningsførsel	1 950	5 000	0
Beboerportal	2 868	3 000	2 700
Konsulenttjenester	0	10 000	2 990
Sum	**86 155**	**99 300**	**82 346**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	2 900	2 650
Styre- og årsmøter	481	3 000	0
Styreutgifter	819	8 000	3 300
Dugnader, Tilstelninger	0	15 000	9 988
Bankomkostninger	3 531	3 000	5 194
Diverse kostnader	13 673	50 000	59 096
Øreavrunding	-46	0	-38
Sum	**21 358**	**81 900**	**80 189**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	19 295	0	734
Sum	**19 295**	**0**	**734**

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	-2 272	0
Forskuddsbet. kostnader	322 213	293 082
Sum	**319 941**	**293 082**

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.43731	516 717	1 587 849
9666.01.60350 (+31)	1 216 611	0
Pl. 1506.23.06073 (garasje)	113 886	111 202
Sum	**1 847 215**	**1 699 051**

Note 11 Annen egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	1 455 404	1 004 514
Årets resultat	299 753	450 890
Egenkapital 31.12.	**1 755 156**	**1 455 404**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Akonto oppv. og varmtvann	-139 650	-128 220
Oppvarming og varmtvann	70 365	99 000
Sum	**-69 285**	**-29 220**

Per 31.12.23 er fyringsoppgjør en gjeldspost.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Utbedring av garasje	109 178	109 178
Sum	**109 178**	**109 178**

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	1 455 404
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	299 753
C. Disponible midler 31.12	**1 755 156**
Årets endringer disponible midler	299 753
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	2 167 156
- Kortsiktig gjeld	412 000
Disponible midler 31.12.	**1 755 156**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Landsnes Hage som viser et overskudd på kr 299 753,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

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.

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr: NO 984 445 180 MVA
Pb. 158, 1541 Vestby
Tlf: 64 95 56 50
Bankkonto: 1080.18.98225
E-post: lars-erik@moltzau-revisjon.no

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Vestby, 5. mars 2024

Moltzau Revisjon AS

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr: NO 984 445 180 MVA

Pb. 158, 1541 Vestby
Tlf: 64 95 56 50

Bankkonto: 1080.18.98225
E-post: lars-erik@moltzau-revisjon.no

Til: Årsmøtet i Landsnes Hage 21.3.2024

Fra Jutta Virmalainen Jøsendal

Forslag til sak, gjelder vedlikehold:

Male alle relevante søyler/overflater i øvre garasjeanlegg hvite på nytt
På bakgrunn av flere innspill foreslår jeg at sameiet investerer i materiell for å fikse/male på nytt alle relevante søyler/overflater i garasjeanlegget, med spesiell vekt på den øvre garasjedel.

BAKGRUNN:
Jeg vil tro at de aller fleste av seksjonseierne ønsker at vår bygningsmasse skal se godt vedlikeholdt ut, inklusiv alle overflatene i garasjen. Godt vedlikeholdt bygningsmasse øker sameiets verdi og bidrar til enda bedre trivsel.

Overflatene i den øvre garasjen ser mer slitte/skitne ut enn i den nedre garasjen, bare på øyemål. Kanskje ikke så rart, fordi den øvre garasjen er utsatt for mye mer støv og slitasje enn den nedre garasjen på grunn av all trafikk gjennom denne delen.

Styrets kommentarer til forslaget:

Styret stiller seg bak utsagnet om at noen overflater i garasjeanlegget er skitne, har tapt farge og har behov for en oppgradering. Imidlertid mener vi at å gå direkte på en dugnadsbasert malejobb kan ende i et uheldig resultat. Styret har allerede avtalt med ABVK muligheten for vask av garasjeanleggets vegger/søyler i forbindelse med årets garasjevask. Dette uten tilleggskostnad for sameiet. Styret fremmer derfor et alternativt forslag:

Garasjeanleggets vegger og søyler vaskes i forbindelse med årets garasjevask. I etterkant vurderes eventuelle behov for oppfrisking av overflatebehandlingen samt hvordan dette kan gjøres. Mindre samt evt nødvendige arbeider gjennomføres uten videre. Eventuelt større arbeider må innarbeides i sameiets vedlikeholdsplan med tilhørende budsjett.

FORSLAG TIL ÅRSMØTE 2024
av Frank Jøsendal

1. Forslag til vedtak på Årsmøtet:

Årsmøtet ber styret i LH om å samarbeide med Juss avdelingen i Huseiernes Landsforbund for å oppgradere vedtektene i Landsnes Hage snarest.

Begrunnelse:

Siden 2015 har det årlig blitt foreslått mange nye formuleringer til vedtektene. Flere av disse formuleringene er utdatert eller bør fjernes, og nye bør legges til i samarbeid med Huseiernes juridiske kompetanse.

Huseiernes Landsforbund tilbyr nå rimelig hjelp blant annet til boligsameier som er medlemmer med å oppgradere sine vedtekter i samsvar med nyeste lovverk. Styret bør gripe sjansen!

Styrets kommentarer til forslaget:

Styret ser det samme behovet og støtter forslaget, men med justeringen **Årsmøtet ber styret i LH om å samarbeide med Juss avdelingen i Huseiernes Landsforbund for å oppgradere vedtektene i Landsnes Hage. Forslag til endringer framlegges til behandling på ordinært årsmøte 2025.**

FORSLAG TIL ÅRSMØTE 2024
av Frank Jøsendal

2. Forslag til endring av §7.1 i vedtektene på Årsmøtet:

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre (3) eller fem (5) medlemmer og to (2) varamedlemmer. **«Styret skal ha en leder».** Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige personer.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to (2) år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. **«Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene».**

Styret bør ikke bestå av flere enn ett styremedlem/varamedlem fra hver husstand.

Begrunnelse:

På forrige årsmøte (2023) ble det fastslått at det ikke er innfelt i vedtektene at styret skal ha honorar. Konsekvensen er at årsmøtet hvert år kan avslå om styrets skriftlige og begrunnede forslag til Honorar skal godkjennes eller ikke.

Fjorårets vedtak må derfor følges opp med følgende foreslåtte endringer i paragraf 7 i vedtektene. Endringene er markert i anførselstegn og med rød, fet font.

Styrets kommentarer til forslaget:

Styret ser ikke behovet for angitte endringer all den stund:

- eierseksjonsloven krever at styret skal ha en leder
- vedtektene allerede inneholder krav om at:
  - styrets leder velges særskilt
  - «Fastsettelse av styrets godtgjørelse» skal være egen sak på årsmøtet.

Sak nr. 1 «Styrehonorar»

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: (simpelt flertall)

Bakgrunn for saken:

Styrearbeid krever mye tid. Det legges til grunn at styret skal ha noe kompensasjon for den tiden som brukes samt for det ansvaret som følger med. Arbeidsbelastningen består i grove trekk av det som en «alltid må gjøres» samt det uforutsette som dukker opp. Oppsummert:

- Det er mange lover og regler et sameie skal forholde seg til, noe som er styrets ansvar. Dette krever en god del tid.
- Den daglige ledelsen med henvendelser fra beboere, oppfølging av leverandører, servicerapporter og uforutsette hendelser krever mye tid, samt en stor grad av tilstedeværelse.
- Vi er et sameie som ønsker å ha det pent, velstelt og godt regulert rundt oss. Dette gir oss det ytre bomiljøet vi har, men det krever også en administrativ innsats.
- Enkelthenvendelser fra sameiere.
- Av spesifikke saker som har tatt tid i 2023 er:
  - Balkongsaken
  - Utbedring av styring av lys i oppganger og garasjekjeller.
  - Utfordring med gulvvarmesystemet.
  - Nytt søppelanlegg for GME avfall
  - Utgående lyskilder
  - Vannlekkasjer i vannrør i garasjekjelleren.
  - Mange enkelthenvendelser fra sameier

Forslag til vedtak:

Styrehonorar for året 2023 fastsettes til kr 114 660.

Sak nr. 2 «Brannslokkeutstyr i boenheter»

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: (Simpelt flertall)

Bakgrunn for saken:

Brannslokkeapparater i leiligheter skal kontrolleres av fagfolk hvert femte år, samt ha full service hvert femte eller tiende år avhengig av type apparat. Dette er et myndighetskrav - se tabellen nedenfor.

Ansvaret for at dette er i orden påligger den enkelte leilighetseier, men styret har en informasjonsplikt til beboerne om forhold som har med brannsikkerhet å gjøre.

Styret gjennomførte høsten 2023 en kontroll av samtlige brannslokkeapparater i leilighetene. Resultatet var ikke bra, men er nå rettet opp i.

Brann er ansett for å være vår største risiko mht alvorlig ulykke/skade. Styret ønsker å forbedre og forenkle rutinene mht. kontroll/service av brannslukkingsutstyr i den enkelte leilighet, slik at myndighets - og forsikringskrav overholdes.

Kostnadene forbundet med en kontroll er ca. kr 100/5.år, mens service typisk betyr å bytte håndslokker, dvs. Ca. kr. 800 hvert 5. eller 10. år.

Myndighetskrav for vedlikehold håndslokkere:

Tabell A.1 – Vedlikeholdsintervaller

Type håndslokker	Ettersyn		Kontroll Standardens tillegg B		Service Standardens tillegg C
	i bolig	for øvrige	i bolig År	for øvrige År	År
Vann, skum og vannbasert	halvårlig	kvartalsvis	5	1	5
Pulver (trykkladd)	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
Pulver (med patron)	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
CO_2	halvårlig	kvartalsvis	5	1	10
MERKNAD Tallene angir antall år mellom hvert vedlikehold.					

Forslag til vedtak:

Organisering/gjennomføring av den myndighetspålagte regelmessige kontroll og service av håndslokkeapparater i boenhetene foretas av styret. Kostnadene for kontroll dekkes over felleskostnadene. Kostnadene for service/erstatning av håndslokkeapparater dekkes av den enkelte leilighetseier.

(Prinsipielt blir dette likt det som er for kontroll/service av gasspeisene).

VEDLEGG SAK 7

Sak nr. 3 «Rensing av ventilasjonskanaler»

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: (Simpelt flertall)

Bakgrunn for saken:

I 2021 og 2023 ble ventilasjonskanalene i totalt 6 leiligheter inspisert. Det viser seg at det er varierende grad av «støvoppbygging» i ventiler og avtrekkskanalaer. Den klare anbefalingen fra utførende firma er at avtrekksventiler, kanaler og ventilasjonsanlegg bør renses for støv nå. Videre påpekes det at aggregat, ventiler og kanaler normalt bør rengjøres hvert 3. til 5. år, men i vårt tilfelle er hvert 5. år tilstrekkelig.

Styret ser på «støvoppbygging» i kanaler som en brannrisiko som må håndteres. «Støvoppbygging» har også et inneklima - og allergiperspektiv.

Det kan diskuteres hvor ansvarsgrensen går mellom sameiet og sameier i dette tilfellet, derfor tas dette som en årsmøtesak.

Kostnaden for rengjøringen er:

- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv kr: 990,- pr. boenhet
  (Gjelder dersom det bestilles samlet for alle beboerne fakturert styret)
- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv kr: 1590,- pr. boenhet
  (Gjelder dersom vi kan samle flere på samme dag og det skal faktureres beboer)
- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv kr: 2250,- pr. boenhet
  (Gjelder dersom vi renser én og én etter hvert som de bestiller)

Rens i aggregater er med i prisen. Prisene er eks mva.

Forslag til vedtak:

Alt 1:
Rengjøring av ventilasjonsventiler og kanaler legges inn i sameiets vedlikeholdsprogram, med første reingjøring i 2024 og deretter hvert 5. år. Kostnadene for reingjøring tas over sameiets felleskostnader. Kostnadene for evt. reparasjoner dekkes av den enkelte sameier.

Alt 2:
Styret koordinerer reingjøring av ventilasjonsventiler, kanaler, ventilasjonsaggregat for de som ønsker dette. Kostnaden dekkes av den enkelte.

De som ikke ønsker reingjøring, må dokumentere overfor styret at «støvoppbyggingen» er begrenset og ikke utgjør noen brannrisiko.

Sak nr. 4 «Utgående lyskilder»

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: (Simpelt flertall)

Bakgrunn for saken:

Bakgrunnen for forslaget er som beskrevet i styrets årsrapport.

Fagperson vil være tilgjengelig for å orientere om og svare på tekniske forhold.

Forslag til vedtak:

Styret står fritt til å løse utfordringen med utgående lyskilder på den måten styret finner best, dog innenfor følgende rammer:

- Sameiet skal ha en belysning som fungerer tilfredsstillende i overgangsperioden og videre framover.
- Utskiftninger og/eller modifikasjoner skal tilfredsstille myndighets- og forsikringskrav.
- Arbeidene finansieres ved bruk av egenkapital som igjen bygges opp til ønsket nivå over en 3-årsperiode.
- Konkurransemessige tilbud innhentes.
- Kostnadsramme 600 000 NOK

Sak nr. 5 «Endring av husordensreglene»

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: (Simpelt flertall)

Bakgrunn for saken:

Etter en vinter med mye snø ser vi behov for å presisere både ansvaret for fjerning av snø fra egen terrasse/balkong, samt hvor en kan gjøre av snøen.

Forslag til vedtak:

Det legges til en seksjon om snørydding av terrasser og balkonger i seksjon 3 «Bruk av terrassene/balkongene» i Husordensreglene.

Eksisterende ordlyd:

> Grilling er tillatt under forutsetning av at man tar tilbørlig hensyn til med- beboere. Det er kun tillatt å benytte gassgrill, elektrisk grill og pelletsgrill grunnet brannfaren.
>
> Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongene.

Ny ordlyd:

> Grilling er tillatt under forutsetning av at man tar tilbørlig hensyn til med- beboere. Det er kun tillatt å benytte gassgrill, elektrisk grill og pelletsgrill grunnet brannfaren.
>
> Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongene.
>
> *Den enkelte boligeier har ansvaret for fjerning av snø og is fra egen balkong/terrasse. MERK: Når snø/is fjernes fra terrasser/balkonger kan den kastes på sameiets plen på bakkeplan. Dette krever at de under er informert slik at en unngår uhell. Det er også busker/hekker på bakkeplan som en i størst mulig utstrekning må unngå å skade. Dersom snø kastes på privat uteareal i 1. etasje, må dette i så fall avtales med eier.*

Budsjett Eierseksjonssameiet Landsnes Hage for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 735 208	2 604 961
Felleskostnader		**2 735 208**	**2 604 961**
3635	Parkering	225 086	214 368
3763	Kabel-TV og internett	295 610	284 040
3900	Andre inntekter	0	936
Andre inntekter		**520 696**	**499 344**
Sum driftsinntekter		**3 255 904**	**3 104 305**
5330	Styrehonorar	114 660	110 250
Styrehonorar		**114 660**	**110 250**
5400	Arbeidsgiveravgift	16 167	15 545
5990	Andre sosiale kostnader	0	4 300
Andre personalkostnader		**16 167**	**19 845**
6320	Kommunale avgifter, renovasjon	700 000	537 881
Kommunale avgifter		**700 000**	**537 881**
6600	Vedlikehold bygning utv.	42 400	26 758
6605	Vedlikehold utearealer	62 400	129 947
6610	Vedlikehold bygning innv.	18 189	7 194
6612	Vedlikehold og drift heis	200 000	157 433
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	3 971
6620	Vedlikehold VVS	185 000	155 118
6621	Egenandel forsikring	15 000	0
6625	Vedlikehold elektro	80 000	39 785
6626	Lyspærer, lysrør etc.	15 000	9 399
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	20 000	28 748
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	74 179
6644	Vedl./drift varmeanlegg	30 000	0
6645	Vedl./drift gassanlegg	70 000	51 000
6690	Diverse vedlikehold	100 000	19 305
Vedlikehold		**892 989**	**702 836**
7690	Kabel-TV og internett	295 610	316 686
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**295 610**	**316 686**
6340	Strøm mln 31113, 40269, 29295,	428 000	52 768
6341	Strøm mln 83119	0	371 672
6360	Renhold	106 080	131 262
6361	Matter	43 680	34 200
6362	Renhold garasje	26 000	0
6363	Renhold nedgravd container	18 720	0
6380	Annen renovasjon	5 000	38 510
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	74 000	62 490

Budsjett Eierseksjonssameiet Landsnes Hage for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6540	Utgiftsført utstyr	0	2 415
6785	Vaktmestertjenester	150 000	156 309
6791	Dugnad	10 000	7 275
6800	Data- Og Kontorutstyr	1 000	0
6910	Hjemmeside/internett	5 000	4 831
6940	Porto	0	630
Driftskostnader		**867 480**	**862 362**
6700	Revisjon	16 500	11 875
6710	Forretningsførsel	97 248	69 463
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	1 950
6715	Beboerportal	4 000	2 868
6750	Konsulenttjenester	10 000	0
Honorarer		**130 748**	**86 155**
7500	Forsikringspremie	162 750	166 475
Forsikring		**162 750**	**166 475**
7400	Kontingenter	4 000	2 900
7700	Styre- og årsmøter	500	481
7710	Styreutgifter	8 000	819
7770	Bankomkostninger	3 000	3 531
7790	Diverse kostnader	60 000	13 673
7797	Øreavrunding	0	-46
Andre kostnader		**75 500**	**21 358**
Sum driftskostnader		**3 255 904**	**2 823 847**
Driftsresultat		**0**	**280 457**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	25 000	19 295
Finansinntekter		**25 000**	**19 295**
Netto finansresultat		**25 000**	**19 295**
Årets resultat		**25 000**	**299 753**

Budsjettkommentarer

Generelt:

Kostnadene er budsjettert økt med ca 8% sammenlignet med 2023 budsjettet, korrigert for elementene solcelle- og wifi i garasjen.

Det er lagt inn engangskostnader til noen kjente saker som «nedlegging av 2G nettet», kontroll av el-anlegget og ekstern hjelp til utarbeidelse av en mer langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen.

Andre betraktninger:

Noe mer enn 50% av sameiets kostnader kommer fra strøm, kommunale avgifter og ABVK (vaktmester, renhold, gartner).

Kommunale avgifter:

Disse består av tre deler, renovasjon, vann og avløp. Alle 2023 avgifter er publisert på Asker kommunes hjemmeside.

Renovasjonsavgiften er et fastbeløp for vår renovasjonsløsning. Budsjettert 2024 kostnad = 2023+5%

Avgiftene for vann og avløp består av et fastbeløp per boenhet og en enhetspris per forbrukt m**3 vann. Vi har gjennom årene hatt et varierende forbruk av vann. I budsjettet for 2024 har vi brukt gjennomsnittet av de siste års forbruk. Avgiftsøkningen er stor, og Asker kommune har kommunisert i media at den vil fortsette å øke i kommende år. Fastleddet og det variable leddet er i 2024 budsjettet omtrent like store.

	Økning fastledd		Økning variabelt ledd	
	2023 vs 2022	2024 vs 2023	2023 vs 2022	2024 vs 2023
Vann	31,6%	37,7%	29,2%	37,7%
Avløp	39,4%	26,7%	11,3%	26,7%

Strøm:

Vi har antatt omtrent samme strømforbruk i 2024 som i 2023. Den gjennomsnittlige strømprisen per kwh etter strømstøtte var ca 1,4 kr/Kwh (inkl nettleie og mva). Sameiets felles strømforbruk er ca 450 000 kwh. Det er relativt stor usikkerhet knyttet til denne budsjettposten.

ABVK:

ABVK's tjenester dekker et stort spekter. Det absolutt meste er inkludert i fastpriskontrakter med årlig regulering iht relevant indeks, men de utfører også noe arbeide som avregnes løpende.

Egenkapital:

Styret har hatt samtaler med forretningsfører om størrelsen på egenkapitalen og ut fra dette endt opp med at sameiets egenkapital bør ligge i området 1,5 MNOK

Styrehonorar:

Styret foreslår samme styrehonorar som foregående år, men inflasjonsjustert. Prinsippet som legges til grunn er at styret skal få noe kompensasjon for den tiden som brukes samt for det ansvaret som følger med. Ytterligere detaljer gitt i styrets forslag til «Styrehonorar».

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Ordinært årsmøte avholdt
Tid: 21. mars 2024 kl 18.00
Sted: Innbyggertorget Asker

Konstituering

- 23 seksjoner var representert i møtet, her av 3 ved fullmakter.
  Fra forretningsfører møtte Erling Wrangell.
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Tonje Lunde ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2023
   Årsrapporten ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
   Det fremlagte årsregnskapet som viser et overskudd på kr 299.753,- og en egenkapital på kr 1.755.156,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
   Styrets honorar ble enstemmig fastsatt til kr 114.660,-

4. Forslag om vedlikehold garasje
   Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

5. Forslag om samarbeid med Huseiernes Landsforbund oppgradering vedtekter
   Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

6. Forslag om endring av vedtektenes paragraf 7.1
   Forslaget ble nedstemt med 23 stemmer.

7. Styrets forslag til årsmøtet:
   - Styrehonorar – egen sak 3, fastsatt til kr 114.660,-
   - Brannslokkeutstyr i boenheter – styrets forslag ble enstemmig vedtatt.
   - Rensing av ventilasjonskanaler - Alternativ 1 ble enstemmig vedtatt.
   - Utgående lyskilder – styret fikk enstemmig fullmakt som foreslått.
   - Endring av husordensregler – Foreslått endring ble enstemmig vedtatt.

8. Budsjett 2024
   Budsjettet ble tatt til orientering. Det er ikke lagt opp til økning av felleskostnader i 2024.

9. Valg

   Etter valget består styret av:

• Ottar Grande	styreleder	(2023 – 2025)
• Øyvind Pettersen	styremedlem	(2023 – 2025)
• Berit Abrahamsen	styremedlem	(2024 – 2026)
• Ellen Larsen	varamedlem	(2023 – 2025)
• Marianne Koppang	varamedlem	(2024 – 2026)

   Valgkomiteen – består nå av:
   Kjell Haukeland, Trine B. Amundsen og Jan Lunde.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 19.40

Asker, 21. mars 2024

Erling Wrangell	Tonje Lunde
Møteleder	Seksjonseier

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 20. mai 2015. Endret 21.04.16, 29.03.17, 21.03.2018, 28.08.18, 27.03.19 og sist endret i ordinært årsmøte 28.03.2023.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Landsnes Hage, og har gnr 3 bnr 115 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 8. mai 2015. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen. Sameiets adresse er Gamle Drammensvei 269 A – H.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA (eksklusive balkonger og parkering).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsarealer, er fellesarealer.

Sameiet består av 45 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene») og 73 næringsseksjoner (heretter «Næringsseksjonene»). 60 av næringsseksjonene er garasjeplasser, hvorav 5 er dobbeltplasser. 6 av garasjeplassene er tilrettelagt for HC – parkering, de øvrige 13 næringsseksjonene er boder.

I fellesarealet i parkeringskjeller er det 2 garasjeplasser til gjesteparkering som også er tilrettelagt for HC-parkering.

På fellesarealet utendørs er det 7 gjesteparkeringsplasser hvorav 1 HC-plass.

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal organisert som tilleggsdel
- Bod som tilleggsdel i underetasje/garasje
- Garasjeplasser som tilleggsdeler (12 stk. totalt)

Næringsseksjonene består av:

- Garasjeplasser som egne seksjoner
- Boder som egne seksjoner

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Utleie av seksjon eller garasjeplass skal varsles styret og forretningsfører.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

2.3.2 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 3 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Styret skal varsles om husdyrhold.

2.3.4 Lading av el-bil og ladbare hybrider

Lading av elbil og ladbare hybrider etc i felles garasjeanlegg krever at seksjonseier anlegger ladepunkt i henhold til gjeldende regelverk i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseier disponerer.
Kostnader til strøm for lading av el-bil, ladbare hybrider etc skal bæres av den som skal disponere plassen/ladestasjonen ved at stikkontakten/ladestasjonen kobles til egen måler.
Dersom det skal installeres spesielle innretninger for lading av el-bil, ladbare hybrider etc må alle kostnader til installasjon og vedlikehold bæres av den som skal disponere plassen/ladestasjonen.
Det er ikke tillatt med høyere sikring enn 25A/230V, alternativt 16A/400V.
Forutgående tillatelse skal innhentes skriftlig fra styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kopi av samsvarserklæring for utført installasjon overleveres styret.
Lading med vanlig (Schuko-)kontakt er tillatt dersom kursen er etablert før 1. juli 2022,
er sikret med en 10A sikring, er sikret mot støy fra bilens ladesystem (tilsv. Jordfeilbryter type B) og sikret mot drag fra vekten av ladeboksen.
Ved eierskifte bortfaller retten til lading via vanlig (Schuko-)kontakt. Dvs ny eier må for

egen regning oppgradere til godkjent ladestasjon.

2.3.5 Utearealer

I saker knyttet til følgende må hageeier sende søknad til styret. Styret skal behandle søknaden og eventuelt godkjenne den.

- Etablering av faste installasjoner, som terrasser og andre bygningsmessige konstruksjoner
- Endringer av hekker. Eventuelle døde hekkplanter tillates erstattet, men nye planter skal være av samme art som opprinnelig hekkplante.
- Terrengarbeider som endrer terrenghøyder utover +-20 cm

For øvrig skal følgende gjelde:

- Høyde på hekk mellom to boenheter besluttes av tilstøtende seksjoner i fellesskap.
  Høyde skal uansett ikke overskrive 2 meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter
- Hekk mellom privat hage og fellesareal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde.
- Trær og busker i private hager skal ikke ha en høyde som overskrider 2,50 meter.
- Det tillates ikke lagring i private hager. Unntaket er vinteropplag av terrassemøbler og liknende.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Det må ikke bygges innretninger på balkonger eller legges balkonggulv som hindrer inspeksjon og opprensing av sluk og vannrenner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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 etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

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

Alle solgte næringsseksjoner som er beregnet for HC-parkering, har tinglyst klausul om at denne kan tildeles person med behov for HC-plass som har egen parkeringsplass. Dette løses ved at man bytter plass så lenge HC-behovet er til stede.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av sluk, vinduer, balkongdører og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Det er tilrettelagt for 7 utendørs gjesteparkeringsplasser, hvorav en HC-plass.

I garasjekjeller er det 2 HC-plasser i fellesareal.

4. FELLESKOSTNADER/FELLESUTGIFTER

4.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-kontobeløp fastsatt av styret (fellesutgifter). Endring av à-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene for boligseksjonene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for boligseksjonene. Eierbrøken er basert på den enkelte boligseksjons bruksareal (BRA).

4.2 Spesielle kostnader

Avgift for kabel/tv/fiber skal betales pr enhet med den prisen som innkreves av leverandøren.

Fellesutgifter for garasjeplasser betales med likt beløp pr plass. Seksjoner med dobbelt parkeringsplass (seksjonssummer 101-105) betaler dobbelt beløp.

Oppvarming av eiendommen og varmt tappevann skjer ved felles jordvarmeanlegg. Det er egen måler for hver boligseksjon. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et à-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Avregning av forbruk skjer én gang i året.

Forbruk av gass avleses og avregnes en gang pr år. Det er egen måler for hver boligseksjon.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med de månedlige fellesutgiftene.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk for boligseksjon.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført

6. ÅRSMØTET

6. 1 Øverste myndighet - årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av boligseksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere av boligseksjonene har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer, eiere av næringsseksjon

som ikke eier boligseksjon og leietakere av boligseksjonene, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Sammen med innkallingen til ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport for foregående kalenderår
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Budsjettforslag for neste periode og fastsettelse av fellesutgifter.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styre og styreleder og eventuelt revisor
- Valg av valgkomité bestående av 3 medlemmer for ett år

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonene (garasjeplasser og boder) har ikke stemmerett. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre (3) eller fem (5) medlemmer og to (2) varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige personer. Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styre- og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

Styret bør ikke bestå av flere enn ett styremedlem/varamedlem fra hver husstand.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlemmene har møterett til styremøter. Ved forfall blant styremedlemmene utpeker styreleder møtende varamedlem.

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. KOMMUNIKASJON MELLOM SAMEIET OG SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, utvendig belysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, jfr. 3.1 ovenfor. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne

selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiere uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiere uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Dersom skaden oppstått i seksjonseierens enhet medfører bruk av sameiets forsikring skal seksjonseieren dekke sameiets egenandel begrenset oppad til sameiets minimumsegenandel. Størrelsen på denne defineres av sameiets for-sikringsavtale.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet 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. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.
Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.
Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra seksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

16. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for sameiet Landsnes Hage

Vedtatt på ordinært sameiermøte 21. april 2016, endret i ekstraordinært årsmøte 28.08.2018 og årsmøte 27.03.2019 og årsmøte 21. Mars 2024

1. Generelt

Formålet med Husordensreglene er at Landsnes Hage skal være et trivelig sted å bo. Alle sameiere med gjester bes derfor generelt om å vise hensyn til de øvrige beboere ved opphold og ferdsel både innomhus, på balkonger og utomhus.

Sameierne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til boligen.

All kommunikasjon mellom Styret og sameierne foregår elektronisk, enten direkte pr epost eller på Sameiets hjemmeside www.landsneshage.no. Alle Sameiere må derfor sørge for at Styret alltid har korrekt epostadresse tilgjengelig og må også passe på jevnlig å besøke hjemmesiden vår.

Ved fremleie av boligen plikter fremleier å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og å informere Styret om navn og epostadresse til leietaker. Leietaker har de samme pliktene i henhold til vedtekter og husordensregler som andre sameiere.

Ved fremleie av garasjeplass skal leier gjøres oppmerksom på Sameiets husordensregler og et skjema med leiers kontaktopplysninger fylles ut og oversendes Styret.

Ved kasting av avfall skal de på beholderenes oppsatte regler følges Asker Kommunes regler for avfallssortering skal følges.

Ytterdører og kjellerdører MÅ alltid holdes låst, eller være under oppsyn.

Eiendommens uteareal skal alltid holdes ryddig og velstelt. Ta ansvar!

Beboerne må kjenne til stoppekraner i egen bolig.

Ved lufting skal hund føres i bånd. Eventuelle ekskrementer må fjernes.

Ved skade på fellesarealene som skyldes uaktsomhet pålegges skadevolderen å dekke kostnadene eventuelt eiendommens egenandel av forsikringen.

Meldinger om skader og lignende skal omgående gis til Styret.

Sameierne anmodes om å begrense bilkjøring på indre fellesområder.

2. Ro og orden

Beboerne må sørge for ro og orden i og utenfor boligen. Fra kl 2300 til kl 0700 skal det være ro. Ved større selskapeligheter, bruk av stereo etc utover kl 2300 må naboer varsles. Styret oppfordrer beboerene til å vise hensyn til hverandre.

Henvendelser til Styret angående husordenen skal skje skriftlig. Eventuelle uoverens-stemmelser skal først søkes løst internt.

Det er ikke tillatt å røyke inne på sameiets fellesarealer, ved røyking utendørs (også på terrassene/balkongene) må man vise hensyn og passe på at sneiper etc ikke blir liggende igjen i fellesarealene.

3. Bruk av terrassene/balkongene

Grilling er tillatt under forutsetning av at man tar tilbørlig hensyn til med- beboere. Det er kun tillatt å benytte gassgrill, elektrisk grill og pelletsgrill grunnet brannfaren.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongene.

Den enkelte boligeier har ansvaret for fjerning av snø og is fra egen balkong/terrasse. MERK: Når snø/is fjernes fra terrasser/balkonger kan den kastes på sameiets plen på bakkeplan. Dette krever at de under er informert slik at en unngår uhell. Det er også busker/hekker på bakkeplan som en i størst mulig utstrekning må unngå å skade. Dersom snø kastes på privat uteareal i 1. etasje, må dette i så fall avtales med eier.

4. Solskjerming

For å få et enhetlig uttrykk har styret inngått en samarbeidsavtale med Fasade produkter AS. De har info om fargekode, type skjerm, o.l. som skal brukes for Landsnes Hage. Det er ikke anledning til å sette opp skjermer, markiser, screens o.l. fra andre leverandører. Markiser og utvendige screens er søknadspliktige til styret.

5. Bruk av kjeller og garasjeplass

Sykler, kjelker, ski etc skal ikke hensettes i inngangspartier, oppganger eller kjellerganger, men settes i egen bod eller på egen garasjeplass.
Garasjeplassene skal holdes ryddige.

Motorsykler skal parkeres på egen garasjeplass

Beboernes biler skal ikke blokkere gjesteparkeringsplassen; bruk egen parkeringsplass. Parkering og hensetting av sykler bør skje innenfor oppmerkede plasser. Syklene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

I kjeller, boder eller garasje er det ikke tillatt å oppbevare mat eller annet materiale slik at det kan tiltrekke skadedyr. På disse steder er det heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale.

6. Gangarealer

Sameiets innendørs gangarealer skal holdes fritt slik at rengjøring kan gjøres rasjonelt. Det er tillatt å ha dørmatte utenfor leilighetenes inngangsdør.

Dørskilt skal anskaffes og oppsettes via Sameiets kanaler slik at det blir et enhetlig preg.

Hver oppgang tillates dekorert på vegger gitt at alle beboere i oppgangen er enige om det som henges opp.

7. Private lekeapparater på terrasser/uteareal hos beboere i første etasje

Grunnet hensyn til øvrige beboere bes beboere i første etasje om ikke å sette opp støyende eller på annen måte forstyrrende lekeapparater, f eks trampoline, fotballmål etc. Vis hensyn!

Asker kommune

Betonmast Selvaagbygg AS
Pb 8416 Grønland

0135 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S15/569	GBNR 3/115 L5531/16	27.01.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S15/569.

3/115 Ferdigattest - Nybygg på eiendommen - Korrespondansemappe - Hus A - Hus G
Gamle Drammensvei 269 Tiltakshaver: Asker boligutvikling AS

Asker kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.10.2015, vår e-post datert 27.10.2015, dokumentasjon mottatt 28.10.2015, vår e-post mottatt 6.11.2015, e-post mottatt 5.11.2015, vår e-post datert 22.12.2015, dokumentasjon mottatt 14.12.2015, vår e-post datert 5.1.2016, samt dokumentasjon mottatt 27.1.2016.

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi: Asker Boligutvikling AS, Postboks 1847, Vika, 0123 OSLO

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 115, Seksjonsnr 44	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Drammensvei 269 H, gatenr 1022	**Grunnkrets:**	1001	Hogstad
(fra bruksenhet)	1383 Asker	**Valgkrets:**	8	Solvang
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070101	Asker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.05.2015	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	96/5 228
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 149,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/3/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/3/115/0/1	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/2	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/3	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/4	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/5	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/6	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/7	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/8	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/9	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/10	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/11	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/12	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/13	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/14	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/15	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/16	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/17	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/18	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/19	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/20	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/21	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/22	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/23	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/24	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/25	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/26	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/27	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/28	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/29	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/30	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/31	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/32	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/33	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/34	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/35	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/36	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/37	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/38	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/39	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/40	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/41	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/42	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/43	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/44	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/45	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/46	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/47	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/48	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/49	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/50	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/51	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/52	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/53	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/54	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/55	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/56	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/57	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/58	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/59	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/60	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/61	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/62	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/63	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/64	0,0

			Mottaker	3203/3/115/0/65	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/66	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/67	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/68	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/69	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/70	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/71	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/72	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/73	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/74	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/75	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/76	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/77	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/78	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/79	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/80	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/81	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/82	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/83	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/84	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/85	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/86	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/87	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/88	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/89	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/90	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/91	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/92	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/93	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/94	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/95	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/96	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/97	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/98	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/99	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/100	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/101	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/102	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/103	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/104	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/105	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/106	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/107	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/108	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/109	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/110	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/111	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/112	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/113	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/114	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/115	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/116	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/117	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/118	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/3/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/3/115/0/1	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/2	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/3	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/4	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/5	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/6	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/7	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/8	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/9	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/10	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/11	0,0
			Mottaker	3203/3/115/0/12	0,0

Mottaker	3203/3/115/0/13	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/14	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/15	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/16	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/17	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/18	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/19	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/20	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/21	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/22	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/23	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/24	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/25	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/26	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/27	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/28	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/29	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/30	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/31	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/32	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/33	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/34	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/35	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/36	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/37	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/38	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/39	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/40	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/41	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/42	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/43	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/44	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/45	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/46	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/47	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/48	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/49	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/50	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/51	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/52	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/53	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/54	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/55	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/56	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/57	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/58	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/59	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/60	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/61	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/62	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/63	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/64	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/65	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/66	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/67	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/68	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/69	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/70	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/71	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/72	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/73	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/74	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/75	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/76	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/77	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/78	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/79	0,0
Mottaker	3203/3/115/0/80	0,0

Mottaker	3203/3/115/0/81	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/82	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/83	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/84	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/85	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/86	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/87	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/88	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/89	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/90	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/91	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/92	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/93	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/94	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/95	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/96	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/97	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/98	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/99	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/100	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/101	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/102	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/103	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/104	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/105	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/106	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/107	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/108	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/109	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/110	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/111	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/112	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/113	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/114	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/115	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/116	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/117	0,0			
Mottaker	3203/3/115/0/118	0,0			
Seksjonering	Forretning:	08.05.2015	Etablert/Endret	3203/3/115	0,0
	Matrikkelført:	11.05.2015	Etablert/Endret	3203/3/115/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/3/115/0/28	0,0

Etablert/Endret	3203/3/115/0/29	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/30	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/31	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/32	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/33	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/34	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/35	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/36	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/37	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/38	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/96	0,0

Etablert/Endret	3203/3/115/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/108	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/3/115/0/118	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Drammensvei 269 H	H0201	Bolig	98,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	230,0	Rammetillatelse:	10.02.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	543,0	Igangset.till.:	04.08.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	27.01.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	543,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	300422116			Antall etasjer:	3

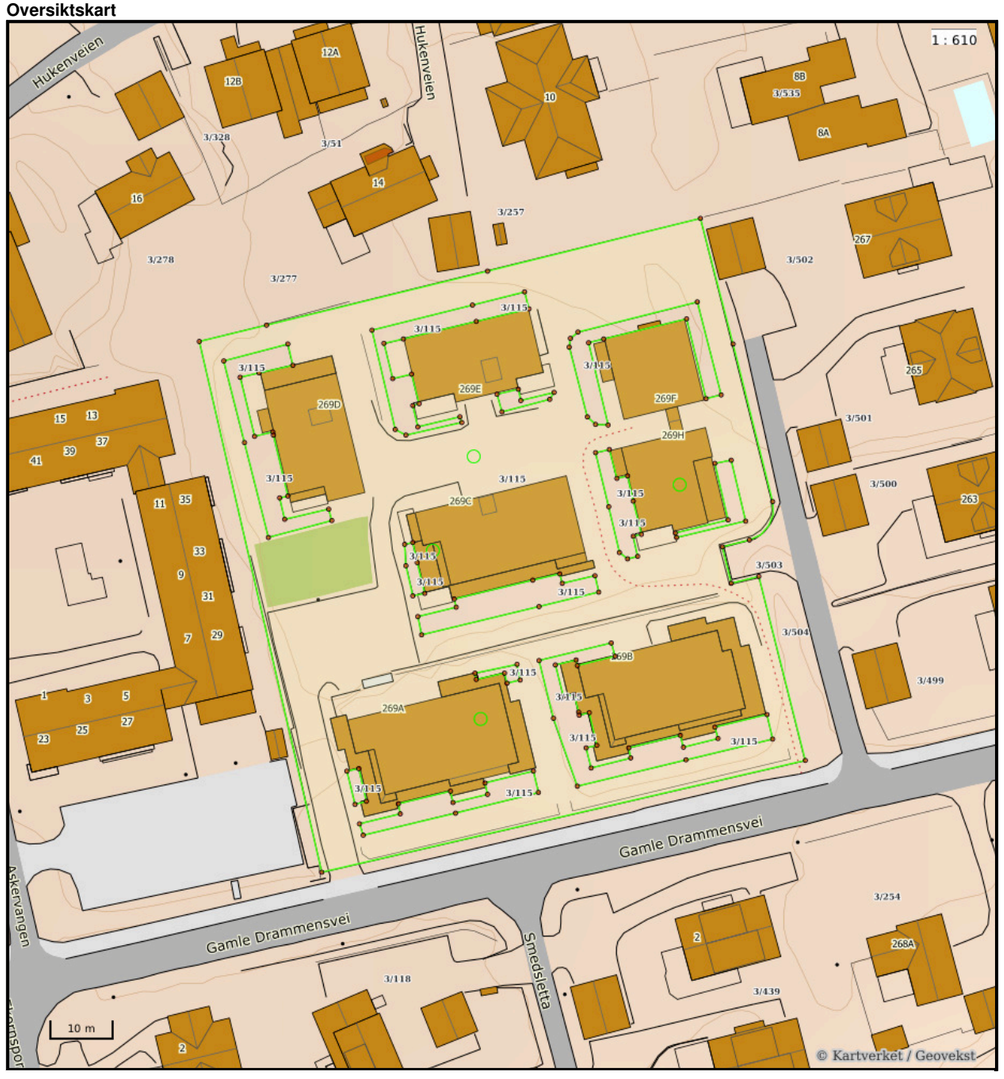
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		195,0		195,0				
H02	2		195,0		195,0				
H03	1		153,0		153,0				

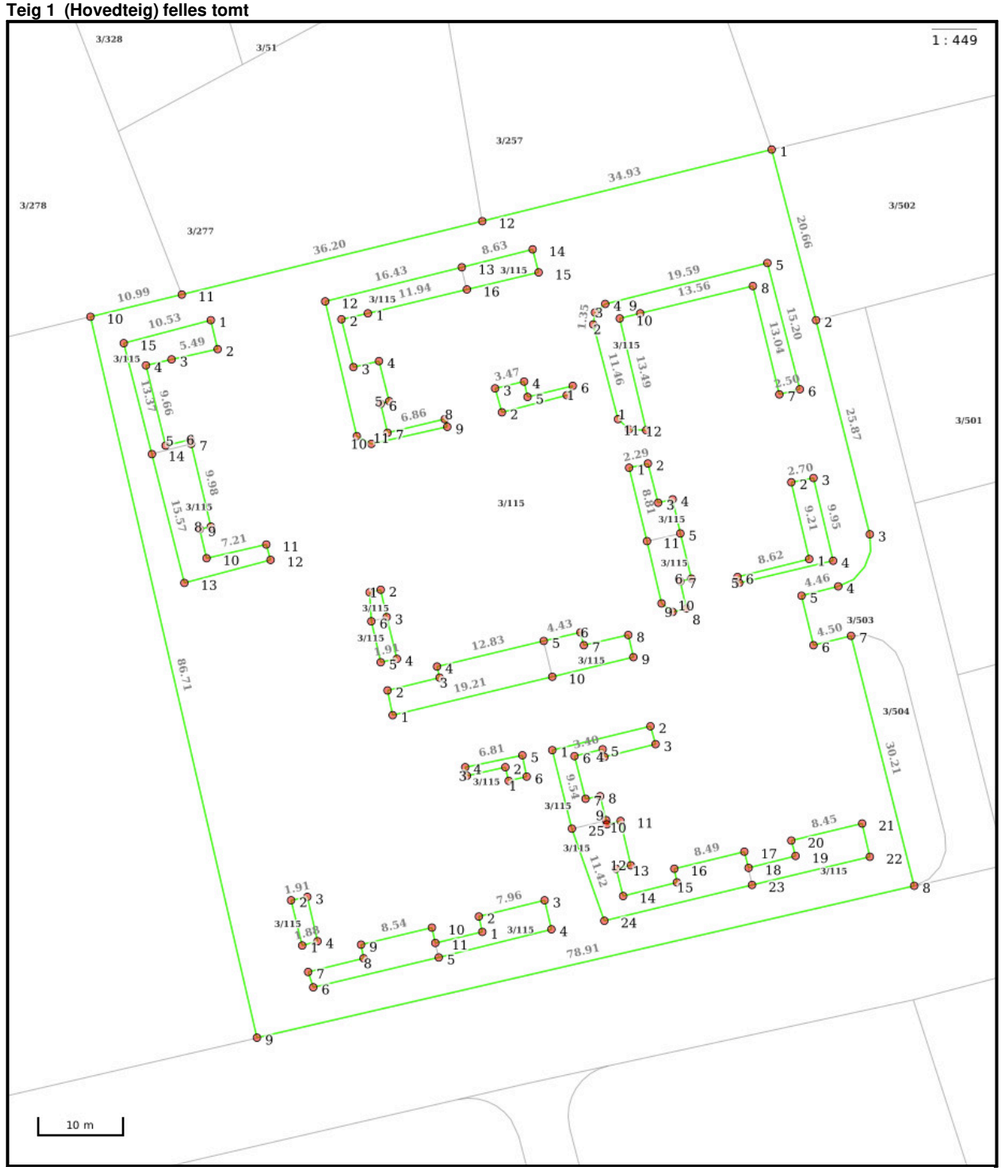
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 6 149,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 008,52	579 522,60	20,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
2	6 633 989,06	579 529,54	25,87m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 633 964,64	579 538,08	7,90m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 958,25	579 534,98	4,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 956,82	579 530,76	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 951,16	579 532,74	4,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 952,60	579 537,00	30,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 924,09	579 546,98	78,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 633 899,43	579 472,02	86,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 633 981,81	579 444,95	10,99m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 633 985,38	579 455,34	36,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 997,12	579 489,58	34,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 910,74	579 476,28	5,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 915,84	579 474,54	1,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 916,45	579 476,35	5,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 911,35	579 478,06	1,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 952,58	579 480,44	1,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 953,01	579 481,63	3,33m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 633 949,86	579 482,71	4,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 945,16	579 484,32	1,91m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 633 944,61	579 482,49	4,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 949,28	579 480,95	3,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 961,13	579 531,30	9,21m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 969,86	579 528,38	2,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 970,68	579 530,95	9,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 961,24	579 534,11	11,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 957,60	579 523,45	0,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 958,34	579 523,14	8,62m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 977,69	579 501,33	7,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 974,99	579 493,94	2,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 977,74	579 492,90	3,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 978,86	579 496,18	1,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 977,11	579 496,79	5,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 978,83	579 501,91	1,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 914,19	579 497,16	1,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 915,99	579 496,55	7,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 633 918,54	579 504,09	3,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 915,18	579 505,23	13,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 910,79	579 492,32	15,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 905,93	579 478,04	1,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

7	6 633 907,71	579 477,31	6,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 909,88	579 483,63	1,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 911,41	579 483,11	8,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 633 914,16	579 491,19	1,90m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 633 912,36	579 491,79	5,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 982,62	579 458,99	3,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 979,40	579 460,08	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 977,65	579 454,88	3,05m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 976,72	579 451,98	9,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 967,57	579 455,08	2,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 968,51	579 457,87	0,50m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 633 968,04	579 458,03	9,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 958,59	579 461,25	1,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 958,14	579 459,92	3,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 954,82	579 461,04	7,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 957,13	579 467,87	1,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 955,30	579 468,49	10,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 951,77	579 458,72	15,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 966,45	579 453,53	13,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 979,06	579 449,08	10,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 938,52	579 484,40	2,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 941,37	579 483,57	6,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 943,39	579 489,49	1,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 944,65	579 489,06	12,83m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 633 948,78	579 501,21	4,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 950,21	579 505,40	1,60m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 633 948,70	579 505,93	5,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 950,42	579 511,04	2,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 947,87	579 511,89	9,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 944,71	579 502,59	19,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 932,08	579 498,59	1,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 933,65	579 498,05	4,56m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 633 932,20	579 493,73	1,03m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 633 933,18	579 493,40	6,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 935,18	579 499,91	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 932,79	579 500,65	2,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 975,46	579 507,51	11,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 986,26	579 503,69	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 987,61	579 503,76	1,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 988,71	579 504,84	19,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 995,21	579 523,32	15,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 980,89	579 528,42	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 980,06	579 526,06	13,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 992,40	579 521,85	13,56m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 988,04	579 509,01	2,50m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 633 987,23	579 506,65	13,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 974,45	579 510,96	2,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 974,38	579 508,95	1,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 969,85	579 509,35	2,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 970,57	579 511,52	4,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 966,08	579 513,07	1,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 966,65	579 514,72	4,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 962,76	579 516,06	5,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 957,65	579 517,80	1,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 633 957,20	579 516,47	3,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 954,03	579 517,51	1,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 953,49	579 515,98	1,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 954,45	579 514,58	7,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 961,51	579 512,18	8,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 936,17	579 503,38	11,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 939,98	579 514,60	2,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 937,92	579 515,37	6,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 935,92	579 509,52	0,88m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 633 936,77	579 509,28	3,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 935,69	579 506,06	5,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 930,77	579 507,73	1,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 931,31	579 509,47	2,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 633 928,51	579 510,41	0,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 928,04	579 510,57	1,58m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 633 928,56	579 512,06	5,32m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 633 923,53	579 513,78	1,78m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 633 922,99	579 512,08	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 919,87	579 513,17	6,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 922,00	579 519,35	1,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 923,56	579 518,82	8,49m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 633 926,28	579 526,86	1,90m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 633 924,48	579 527,47	5,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 926,33	579 532,88	1,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 928,13	579 532,25	8,45m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 633 930,87	579 540,24	4,04m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 633 927,05	579 541,54	14,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 922,51	579 528,14	17,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 916,77	579 511,24	11,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 927,14	579 506,46	9,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 985,11	579 477,22	3,11m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 633 984,11	579 474,28	5,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 978,66	579 476,14	3,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 979,65	579 479,07	4,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 975,07	579 480,63	0,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 633 974,75	579 479,69	3,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 971,43	579 480,82	6,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 973,63	579 487,32	0,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 972,78	579 487,68	9,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 969,92	579 479,02	1,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 970,70	579 477,27	16,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 986,08	579 472,15	16,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 991,47	579 487,67	8,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 994,32	579 495,82	2,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

15	6 633 991,73	579 496,70	8,63m	Terrengmålt	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 633 988,95	579 488,53	11,94m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Utskriftsdato: 08.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Gamle Drammensvei 269H, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 033 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 7 033 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 033 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011011
Navn	Gamle Drammensvei 269
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2568/2011011_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 031 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB
	Delareal 2 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 2 m^2 **Formål** Byggeområde

Asker kommune

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

Dato: 09.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**3**	Bnr:	**115**	Fnr:		Snr:	**44**
Adresse:	**Gamle Drammensvei 269H, 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:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 08.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	3	Bnr:	115	Fnr:		Snr:	44
Adresse:	**Gamle Drammensvei 269H, 1383 ASKER**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Utskriftsdato: 08.04.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Gamle Drammensvei 269H, 1383 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	252 041,25 kr
Renovasjon	208 400,00 kr
Vann	238 725,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

0220 2011011

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 28.08.2012 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 31.08.2012
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
GBNR. 3/115, GAMLE DRAMMENSVEI 269, LANDSNES GARTNERI
PRIVAT REGULERINGSPLAN, DETALJREGULERING
ASKER KOMMUNE
DATERT 02.5.2012

Plankart datert 02.05.2012
Illustrasjonsplan datert 23.11.2011

§1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting med sentrumsnære og lettstelte boliger. Det skal legges til rette for universell utforming og utføres med høy arkitektonisk kvalitet.

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Utbyggingen skal gjennomføres i ett byggetrinn.

2.2 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

2.3 Før igangsettingstillatelse gis, kreves det gjennomført grunnundersøkelse av byggegrunnen, med påfølgende anvisning av hvilke tiltak som er nødvendig for å ivareta sikkerhet i området både under anleggsperioden og etterpå samt anvisning av nødvendig tiltaksklasse for ansvarlig prosjekterende, utførende, kontrollerende. Grunnundersøkelsen skal foretas av foretak med geoteknisk kompetanse.

2.4 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på forutsatt massehåndtering, godkjent av kommunen. Dokumentasjonen skal redegjøre for planlagt uttak, mellomlagring og permanent deponering av masser i eller utenfor planområdet.

2.5 Støynivåer må ikke overstige laveste verdier i gjeldende retningslinjer. (T-1442 i dag) Tiltakshaver skal dokumentere at støygrensene overholdes. Det kreves en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Ved behov for støyskjerming må plan for dette foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Slik plan skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

2.6 Antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser for bil, sykkel og forflytningshemmede skal være i henhold til kommunens gjeldende vei- og gatenormal.
Dimensjonering og utforming av parkeringsarealene skal også være i henhold til kommunens gjeldende vei- og gatenormal.

2.7 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.

2.8 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

2.9 Ved avkjørsel skal det være frisiktsoner på 4x40m. Mellom frisiktlinje og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med avkjørselen.

2.10 Det skal tilrettelegges for vannbåren varme, som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen alternativ varmekilde.

Bebyggelse og anlegg

§3. Byggeområde for boliger – blokkbebyggelse med tilhørende anlegg

3.1 Grad av utnytting skal ikke overstige % BRA = 72%
Garasjekjeller regnes ikke med i grad av utnytting dersom det kan dokumenteres at det i henhold til eksisterende terreng er tilstrekkelig naturlig terrengoverdekning over garasjekjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.

3.2 Garasjeanlegg skal etableres under bakken med underjordisk forbindelse med hver blokk. Bygging av kjelleretasjer under terreng utenfor byggegrensen tillates i henhold til egen byggegrense for kjeller, som angitt på plankartet.

3.3 Bilparkering skal skje i garasjekjellere. Gjesteparkering inntil 8% av parkeringskravet kan tillates lagt på bakkeplan uten å inngå i BRA.

3.4 Plassering og høyder
Kotehøyder på bebyggelse skal være som vist på illustrasjonsplanen.

Utearealer samt plassering av bebyggelse, støttemurer og trafikkarealer skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplanen. Teknisk anlegg, herunder heisanlegg, skal ikke overstige gjeldende gesimshøyde for hvert bygg, forutsatt teknisk mulig.

3.5 Utforming
Bebyggelsen skal utformes som en arkitektonisk helhet.
For hver av blokkene A, B og C tillates inntil 450 m2 BYA.
For hver av blokkene D og E tillates inntil 320 m2 BYA.

For hver av blokkene F og G tillates inntil 230 m2 BYA.
Blokkene F og G skal bindes sammen med innebygget transparent gangforbindelse.
Der gesimshøydene åpner for 3. etasje, skal denne trekkes inn min. 3m fra ytterkant gesims mot nabo i nord og øst. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen.
Bebyggelsen skal ha flatt tak.

3.6 Uteoppholdsareal

For hver boligenhet skal det være minimum 80 m2 uteoppholdsareal (MUA) til privat og/ eller felles bruk. Av dette arealet skal minimum 25m2 per boenhet være opparbeidet som felles lekeplass. Areal som medregnes kan ikke være støyutsatt. Hver boligenhet skal ha egen privat uteplass/ balkong eller terrasse med direkte adkomst, som kan inngå i MUA.

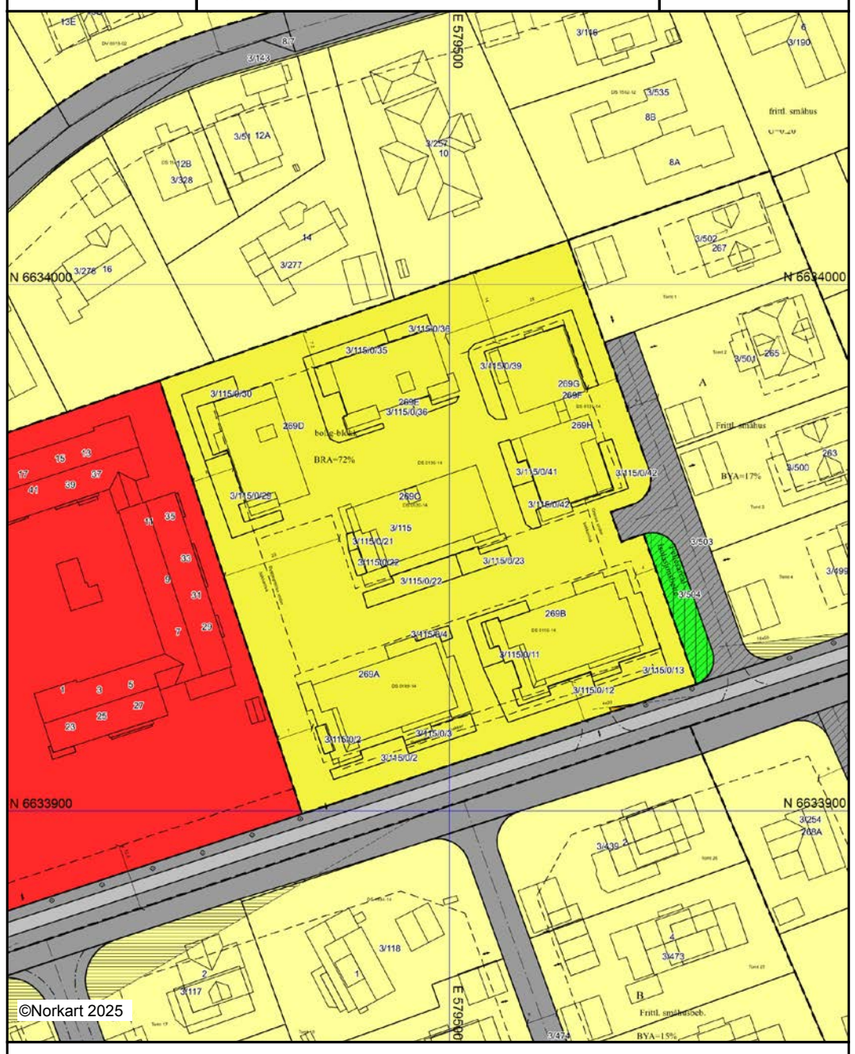
Reguleringsplankart

Asker kommune

Eiendom: 3/115/0/44
Adresse: Gamle Drammensvei 269H
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

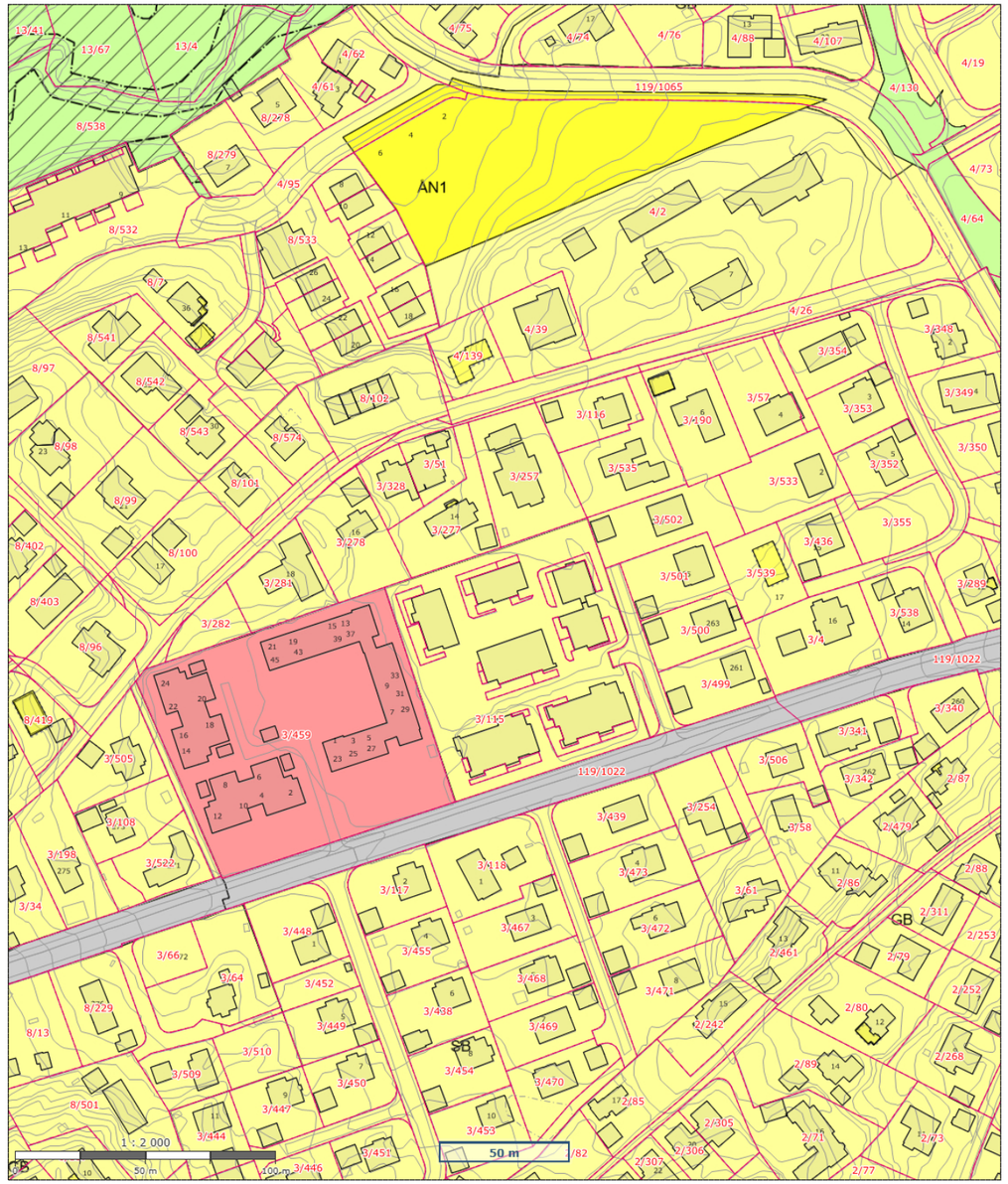
- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



Asker kommune

Kommuneplankart

N

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

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

Kommuneplan - Arealformål

Az Generell påskrift - Linje

Planområde kommuneplan

KpArealGrense

KpAngittHensynGrense

KpBestemmelseGrense

KpAngittHensynSone

Az KpBestemmelseOmråde

1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)

1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)

1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)

1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)

2010 - Veg - (eksisterende)

3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)

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

Informasjon - Samferdselslinje

Kyststi

Kyststi (ikke bindende)

Eiendomsgrense

Sikker eiendomsgrense

Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Informasjon - Arealformål

Informasjon - Hensynssoner

Informasjon - Bestemmelsesområder

Informasjon - Juridiske linjer

Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

Bygning

Informasjon og plandokumenter

Endelig vedtatt plan

Kommunegrense

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommuneplan - Sikringssoner

Kommuneplan - Faresoner

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Asker kommune

Ledningskart

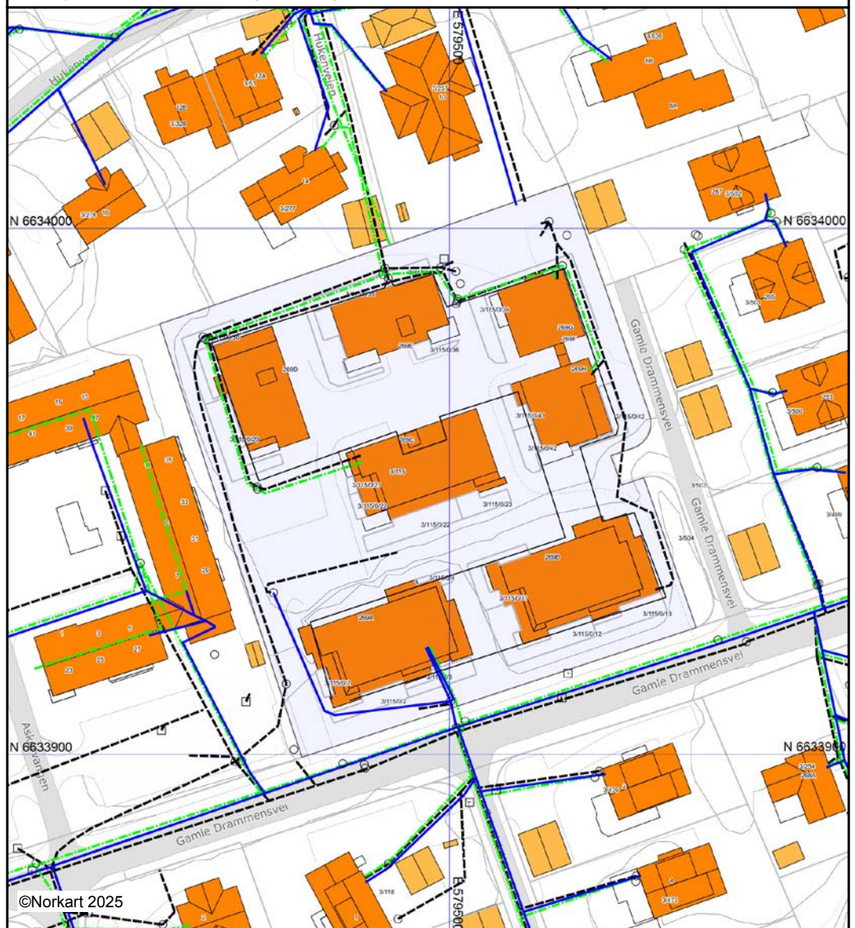
Eiendom: 3/115/0/44
Adresse: Gamle Drammensvei 269H
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

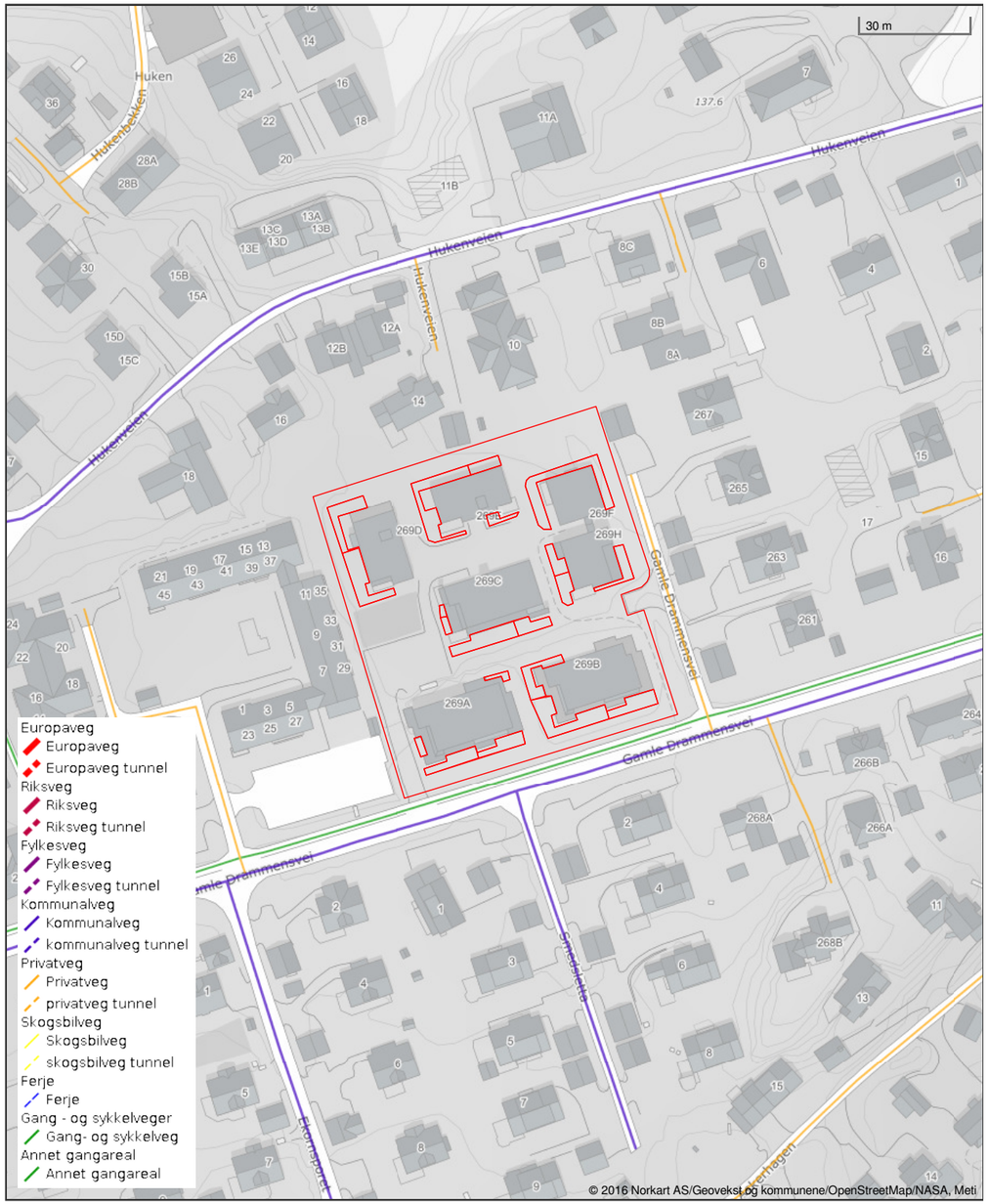
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 08.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 3/115//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/115/0/44
Adresse: Gamle Drammensvei 269H
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

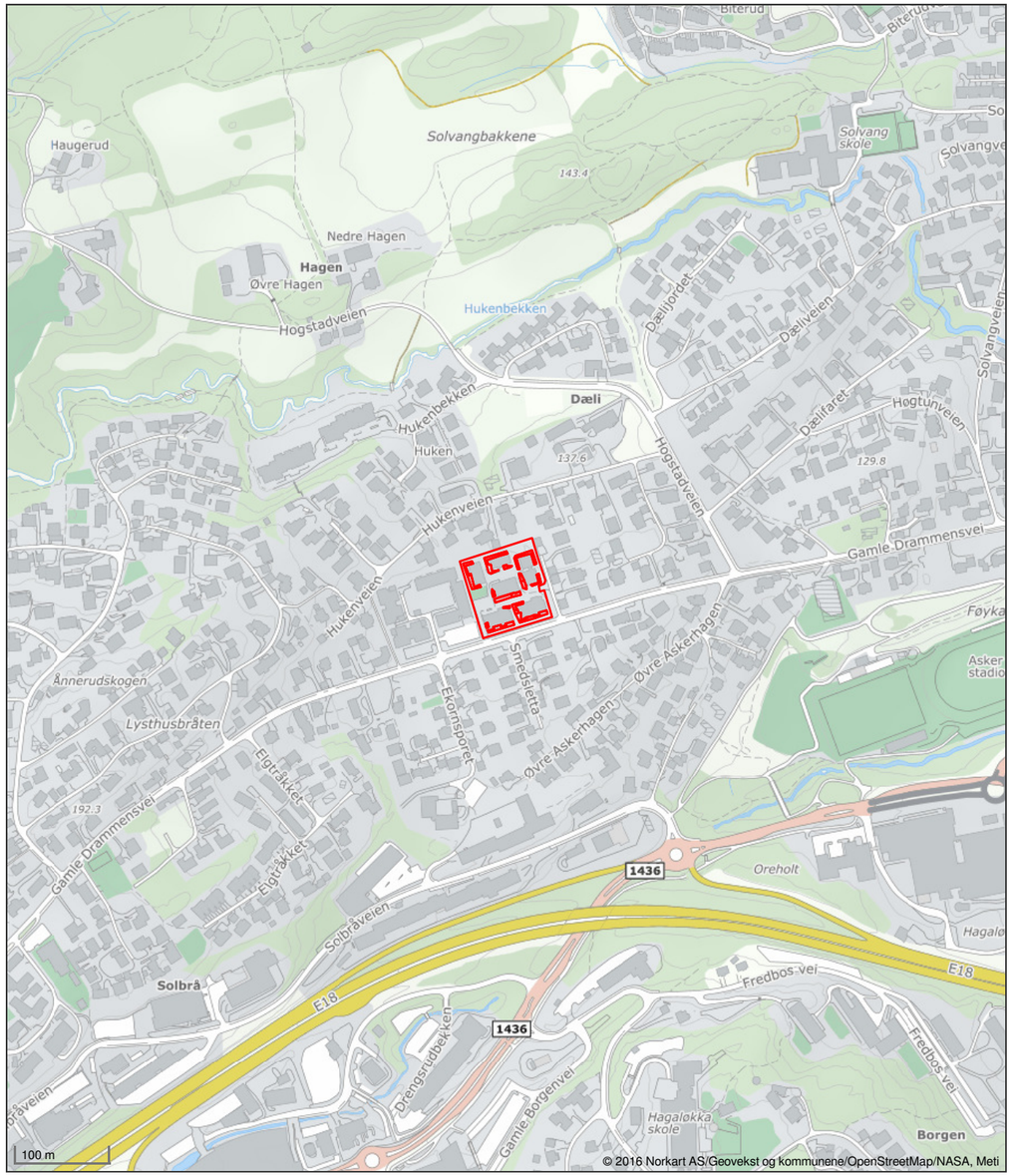
UTM-32

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

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 08.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 3/115//



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

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

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Innhold:

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

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

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)
Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

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

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

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

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad
Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:
a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

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

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

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:
a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:
Der det langs vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:
a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

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

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

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

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

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

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

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

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

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:
a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

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

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

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

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

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

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

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

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]
Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

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

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

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.
1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m2 BYA og BRA.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:
Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk
Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder
1. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder
Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak
Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger
Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:
a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger
Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum(én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.[3]
Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak
Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 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 sjø[1]
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering
Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder
Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning
Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø
1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater[1] ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

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

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

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

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder
Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel
Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]
Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:
1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

18.3 LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m2 BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse
Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp
Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering
1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder
Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning
Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring
Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)
Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:
1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)
I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)
Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)
Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)
Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)
For områder med hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1
Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2
Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3
Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1
I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3
Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4
Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak
Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:
Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:
1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell
Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel
Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1
Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:
a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner.
Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 115, Seksjonsnummer 44 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.04.2025 kl. 13.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.04.2025 kl. 13.15

Adresse(r):

Gateadresse: **Gamle Drammensvei 269 H**
Gatenr: **1022**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1383 ASKER**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/416349-1/200 11.04.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
MARTHINUSSEN SIGRID AMILIE
FØDT: 09.04.1970
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i realsameie:

990640-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 504 IDEELL: 8/1307

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2015/791604-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1952/3433-1/100 04.06.1952 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Konverteringsfeil, riktig doknr er 3433 04.06.1952
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115

1952/6136-1/100 30.09.1952 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115

1977/9532-1/100 15.06.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115

2000/9694-1/100 12.04.2000 **SKJØNN**
Ekspropriasjon av grunn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115

2015/514301-4/200 10.06.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 459
Bestemmelse om mur og hekk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/514301-5/200 10.06.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/514301-6/200 10.06.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/539664-1/200 16.06.2015 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/791604-2/200 01.09.2015 **URÅDIGHET**
Kan ikke selges uten sammen med gnr. 3 bnr. 115 snr. 69

2015/1137626-1/200 04.12.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å ha liggende hovedledningsanlegg over eiendommen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2015/422172-2/200 13.05.2015 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228

2019/356889-1/200 26.03.2019 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 44
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/5228
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel gjelder snr. 2, 3, 4, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 29, 30, 35, 36, 39, 41 og 42

2020/1586992-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 3 BNR: 115 FNR: 0 SNR: 44

2024/50284-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 3 BNR: 115 FNR: 0 SNR: 44

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2015/514301-1/200 10.06.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 459
Bestemmelse om mur og hekk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/514301-2/200 10.06.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 459
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/514301-3/200 10.06.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 459
Bestemmelse om plassering og bruk av søppelbeholdere
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/518238-1/200 10.06.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115 FNR: 0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115 FNR: 0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 3 BNR: 115 FNR: 0 SNR: 76
Bestemmelse om bruksrett til HC-parkering
Med flere bestemmelser
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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017088	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
2015/422172/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Rid. 1755

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601851079
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637766	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020758	GRAVER LIV TONE	H0401	FJORDSVINGEN 2 B, 3427 GULLAUG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	3	115

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	3	115	0	1	57 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	2	87 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	3	88 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	4	82 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	5	65 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	6	87 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	7	88 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	8	82 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	9	130 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	10	122 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	11	57 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	12	87 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	13	88 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	14	82 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	15	65 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	16	87 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	17	88 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	18	82 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	19	130 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 422172 Tinglyst: 13.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Side 1 av 28

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	3	115	0	20	109 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	21	61 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	22	117 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	23	112 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	24	73 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	25	117 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	26	112 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	27	138 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	28	104 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	29	107 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	30	92 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	31	107 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	32	92 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	33	107 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	34	58 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	35	108 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	36	71 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	37	108 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	38	71 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	39	161 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	40	163 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	41	58 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	42	96 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	43	58 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	44	96 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	45	128 / 5228	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	3	115	0	46	22 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	47	11 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	48	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	49	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	50	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	51	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	52	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Side 2 av 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	3	115	0	53	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	54	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	55	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	56	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	57	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	58	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	59	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	60	11 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	61	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	62	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	63	16 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	64	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	65	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	66	17 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	67	17 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	68	18 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	69	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	70	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	71	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	72	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	73	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	74	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	75	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	76	16 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	77	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	78	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	79	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	80	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	81	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	82	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	83	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	84	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	85	16 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei

Side 3 av 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	3	115	0	86	16 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	87	16 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	88	16 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	89	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	90	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	91	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	92	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	93	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	94	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	95	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	96	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	97	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	98	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	99	13 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	100	15 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	101	30 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	102	25 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	103	25 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	104	25 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	105	25 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	106	3 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	107	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	108	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	109	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	110	6 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	111	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	112	8 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	113	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	114	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	115	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	116	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	117	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei
0220	3	115	0	118	5 / 5228	Næringseksjon	Nei	Nei

Side 4 av 28

Returneres til

Asker kommune

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	Asker	3	115		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
020758 [redacted]	Liv Tone Graver	

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]

Se side 4

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
20.01.15	Simen Thorsen

RETT KOPI: ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo den 20.01.15	Simen Thorsen	Ihht fullmakt til (Lilac Utvilkling AS) Asker Boligutvikling AS Orgnr. 991 451 196 og samtykker til tinglysing ifm urådighet Solon Næring AS Orgnr. 898 075 532

RETT KOPI: ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
3	115			ASKER **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Asker, 8/5-15	Asker kommune ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
20.01.15	Simen Thorsen

REITT KOPI: ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4)]	Brøk (teller)[5)]	Til-leggs-areal[6)]	S.-nr.	For-mål[4)]	Brøk (teller)[5)]	Til-leggs-areal[6)]	S.-nr.	For-mål[4)]	Brøk (teller)[5)]	Til-leggs-areal[6)]	S.-nr.	For-mål[4)]	Brøk (teller)[5)]	Til-leggs-areal[6)]	S.-nr.	For-mål[4)]	Brøk (teller)[5)]	Til-leggs-areal[6)]
1	B	57	B	31	B	107	B	61	N	13		91	N	13		121			
2	B	87	B	32	B	92	B	62	N	13		92	N	13		122			
3	B	88	B	33	B	107	B	63	N	16		93	N	13		123			
4	B	82	B	34	B	58	B	64	N	13		94	N	13		124			
5	B	65	B	35	B	108	B	65	N	13		95	N	13		125			
6	B	87	B	36	B	71	B	66	N	17		96	N	13		126			
7	B	88	B	37	B	108	B	67	N	17		97	N	13		127			
8	B	82	B	38	B	71	B	68	N	18		98	N	13		128			
9	B	130	B	39	B	161	B	69	N	13		99	N	13		129			
10	B	122	B	40	B	163	B	70	N	13		100	N	15		130			
11	B	57	B	41	B	58	B	71	N	13		101	N	30		131			
12	B	87	B	42	B	96	B	72	N	13		102	N	25		132			
13	B	88	B	43	B	58	B	73	N	13		103	N	25		133			
14	B	82	B	44	B	96	B	74	N	13		104	N	25		134			
15	B	65	B	45	B	128	B	75	N	13		105	N	25		135			
16	B	87	B	46	N	22		76	N	16		106	N	3		136			
17	B	88	B	47	N	11		77	N	13		107	N	5		137			
18	B	82	B	48	N	13		78	N	13		108	N	5		138			
19	B	130	B	49	N	13		79	N	13		109	N	5		139			
20	B	109	B	50	N	13		80	N	13		110	N	6		140			
21	B	61	B	51	N	13		81	N	13		111	N	5		141			
22	B	117	B	52	N	13		82	N	13		112	N	8		142			
23	B	112	B	53	N	13		83	N	13		113	N	5		143			
24	B	73	B	54	N	13		84	N	13		114	N	5		144			
25	B	117	B	55	N	13		85	N	16		115	N	5		145			
26	B	112	B	56	N	13		86	N	16		116	N	5		146			
27	B	138	B	57	N	13		87	N	16		117	N	5		147			
28	B	104	B	58	N	13		88	N	16		118	N	5		148			
29	B	107	B	59	N	13		89	N	13		119				149			
30	B	92	B	60	N	11		90	N	13		120				150			

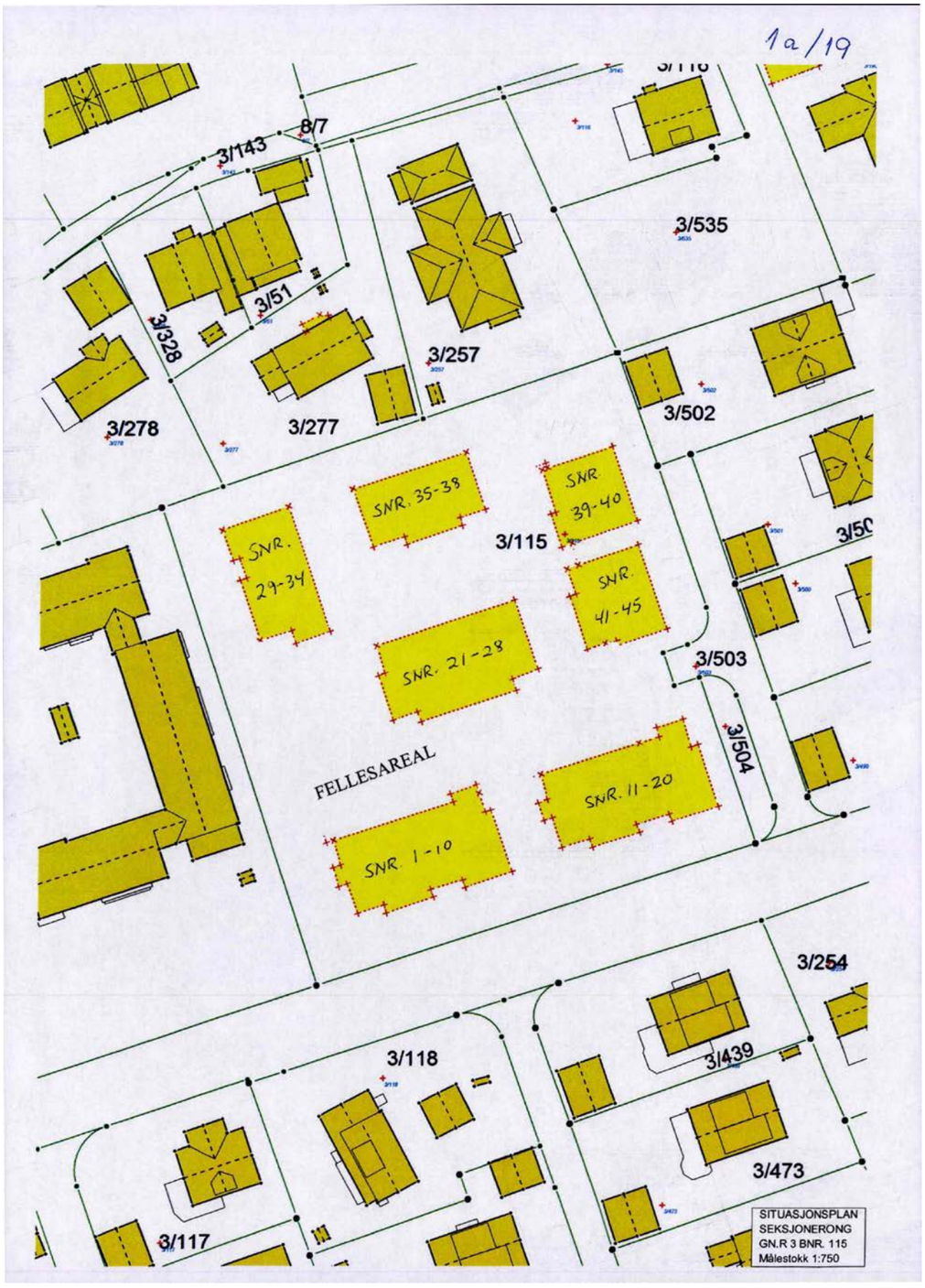
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	5228	= nevner:	5228

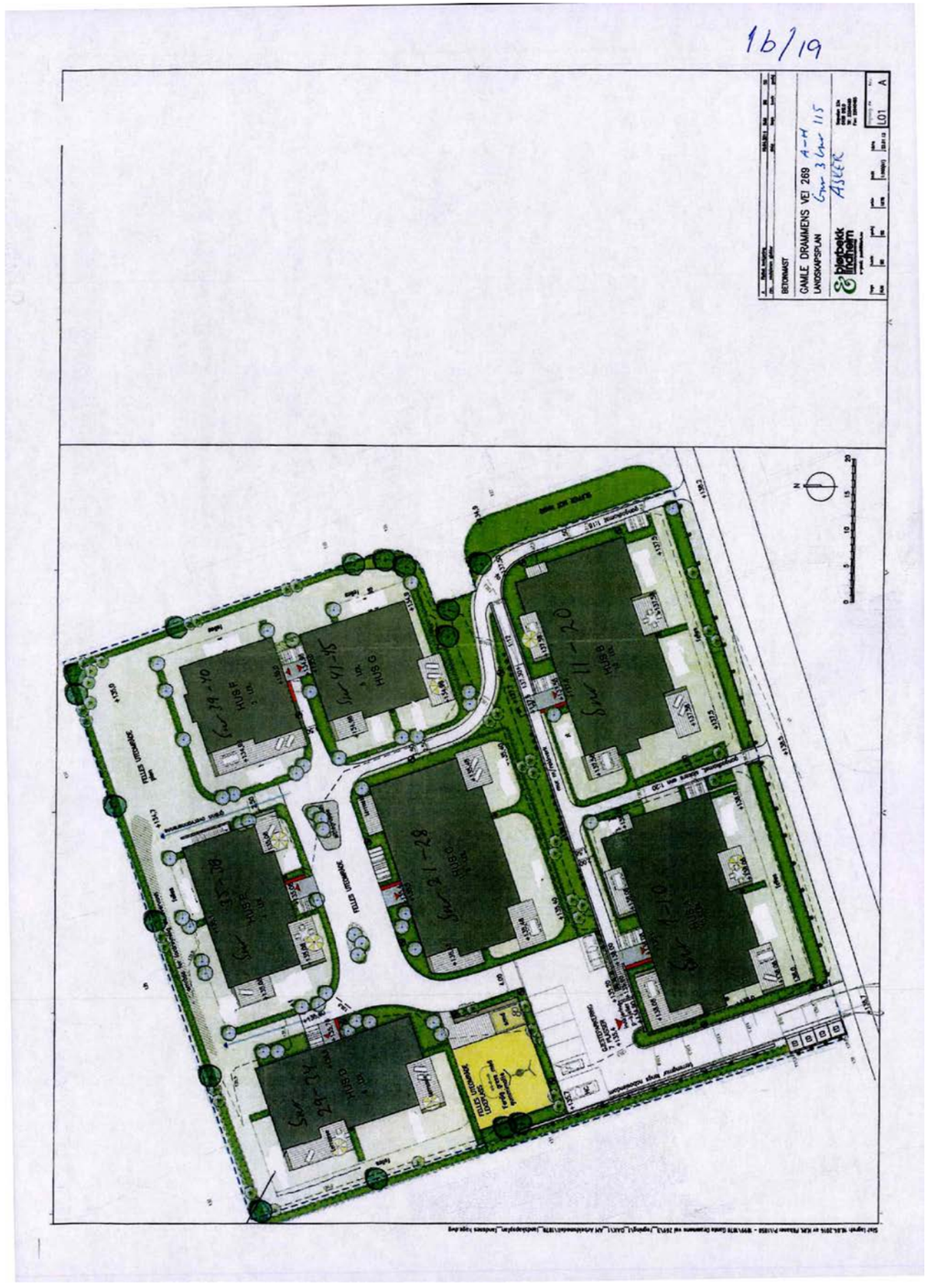
Dato	Partenes underskrift
20.01.15	Simen Thorsen

REITT KOPI: ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

1a/19

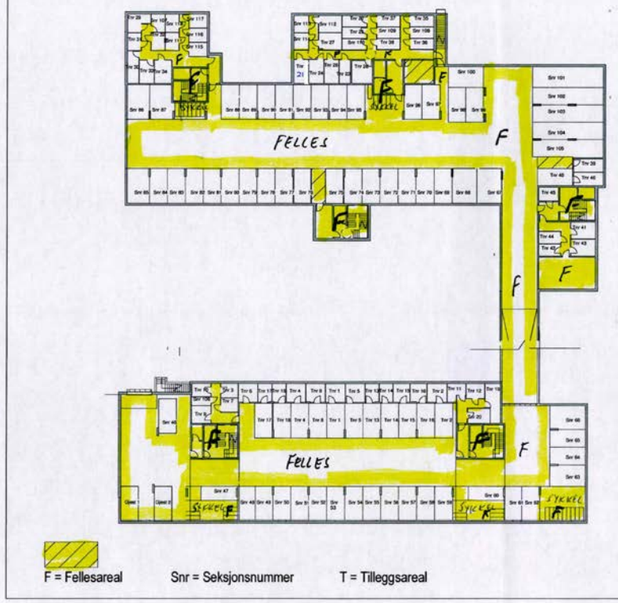

8/7
3/143
3/51
3/328
3/257
3/535
3/278
3/277
3/502
3/115
SNR. 35-38
SNR. 39-40
SNR. 29-34
SNR. 41-45
SNR. 21-28
SNR. 11-20
SNR. 1-10
3/503
3/504
FELLESAREAL
3/254
3/118
3/439
3/473
3/117
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERONG
GN.R 3 BNR. 115
Målestokk 1:750

1b/19

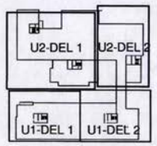

GAMLE DRAMMENS VEI 269
LANDSKAPSPLAN
ASSER

2/19

25 FEB. 2015



Gamle Drammensv. 269
3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

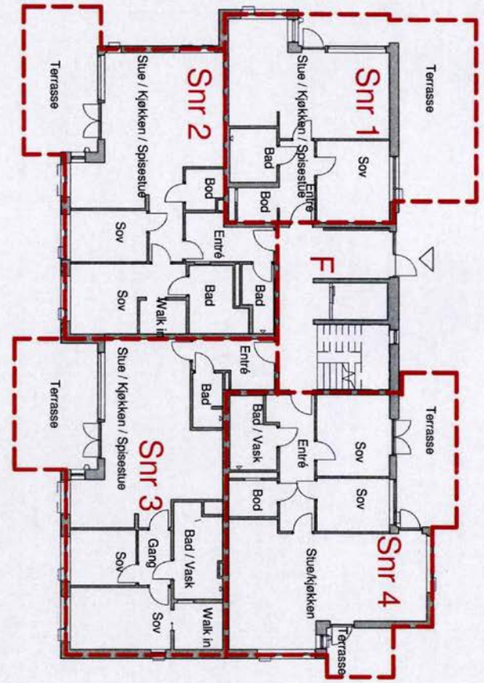
Landsnes Hage
SEKSJONERINGSTEGNINGER M 1:500 19.01.15 OVERSIKT U1/U2

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

3/19

Landsnes Hage
SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS A,PLAN 01

F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

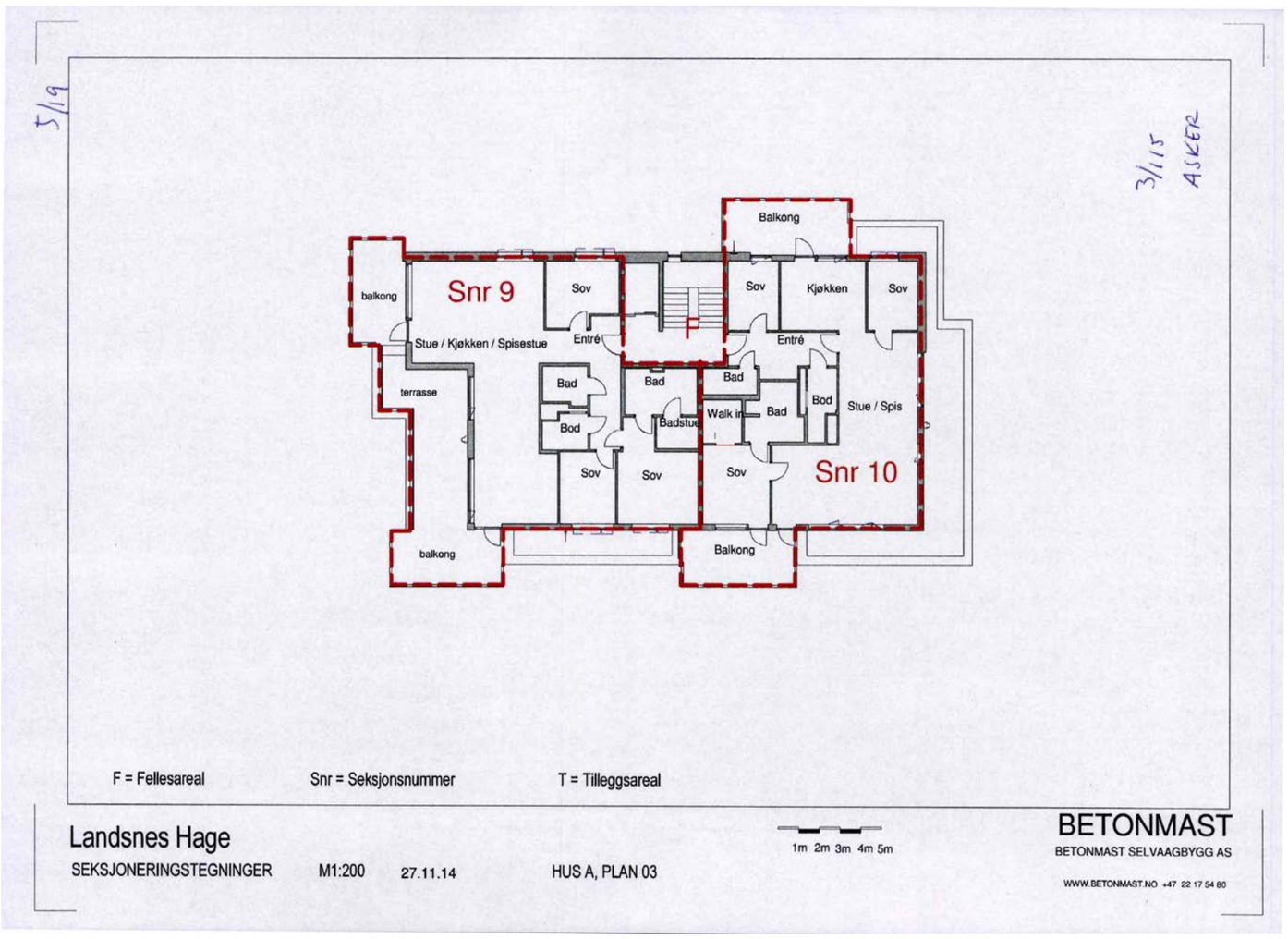


1m 2m 3m 4m 5m

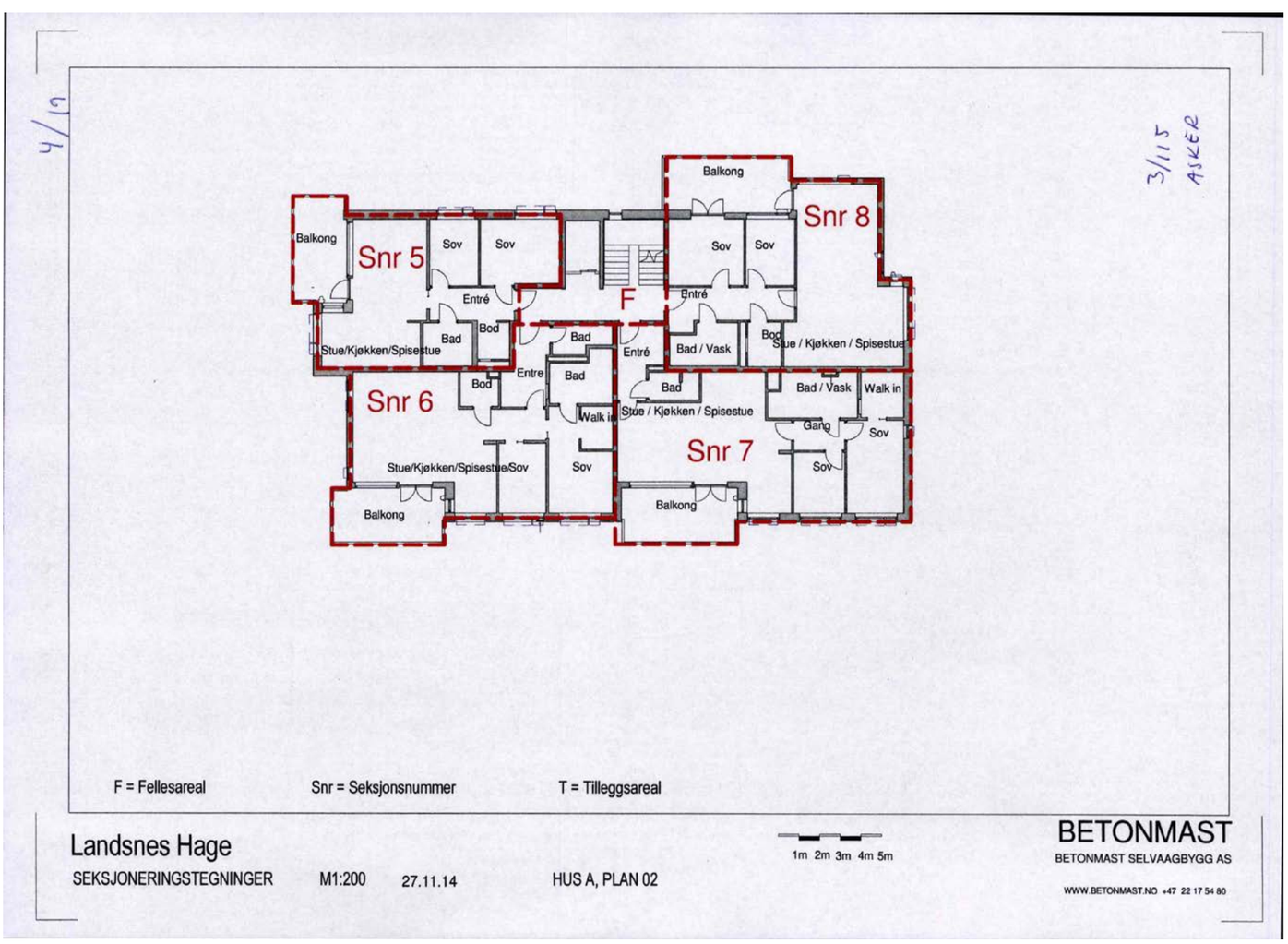
3/115 ASKER

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Side 14 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket



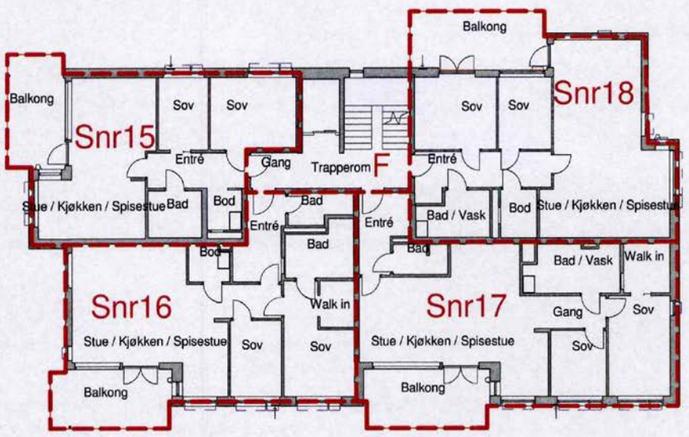
Side 13 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket



Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

7/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS B, PLAN 02

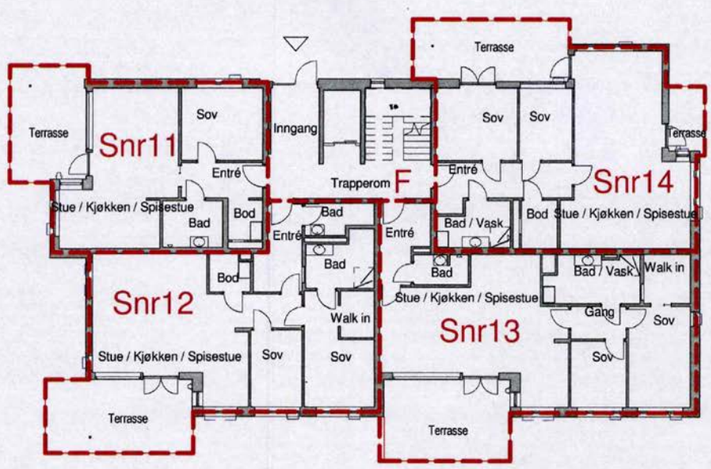
1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

6/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27-11-14 HUS B, PLAN 01

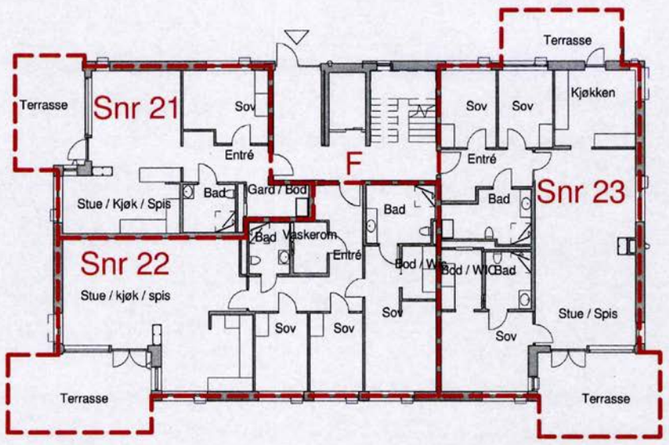
1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Side 18 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

9/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS C, PLAN 01

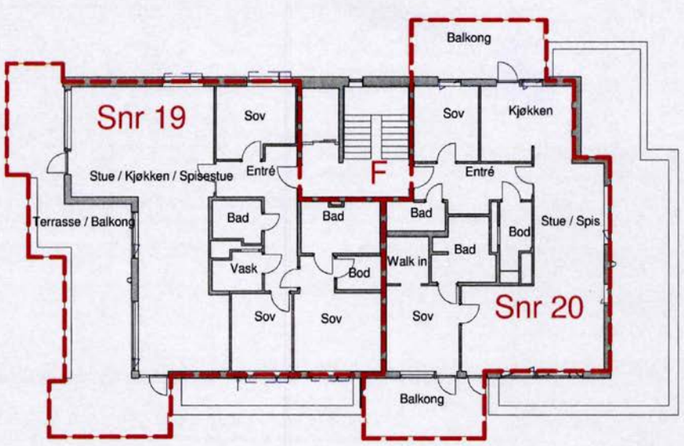
1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Side 17 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

8/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS B, PLAN 03

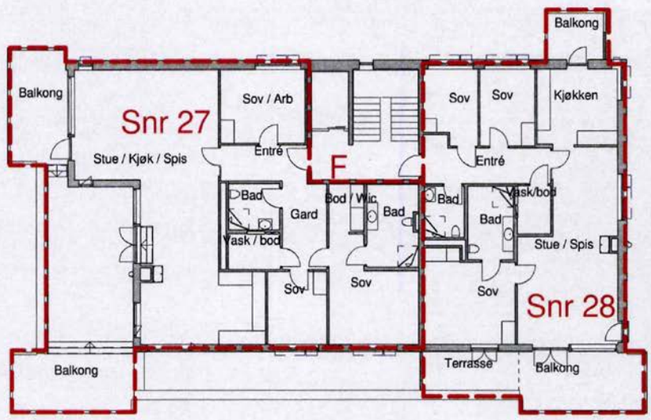
1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

11/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS C, PLAN 03

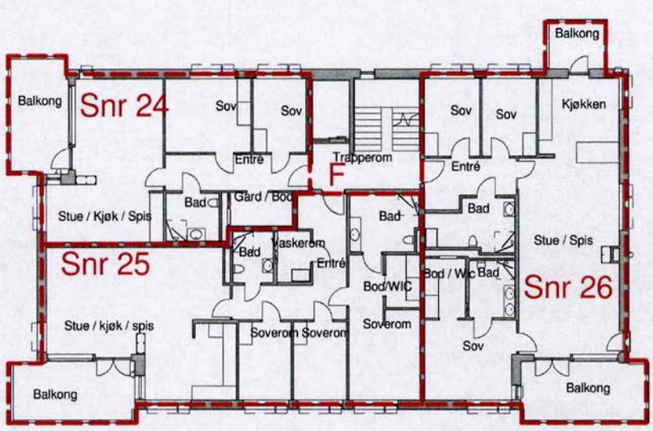
1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

10/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUA C, PLAN 02

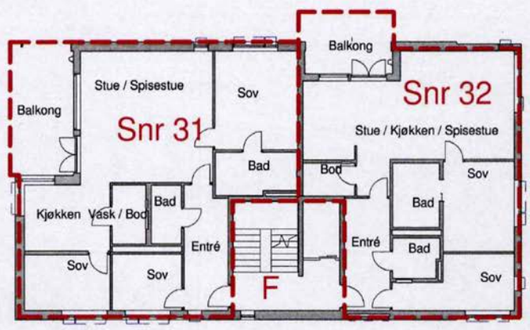
1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Side 22 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

13/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS D, PLAN 02

1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST

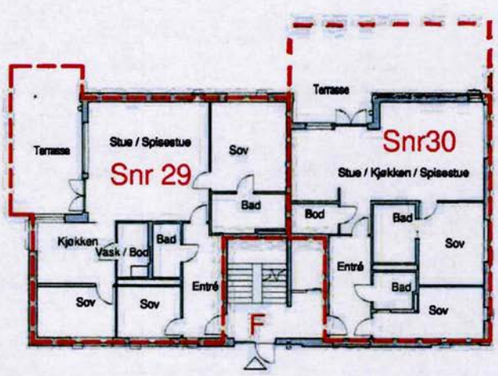
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Side 21 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

12/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS D , PLAN 01

1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST

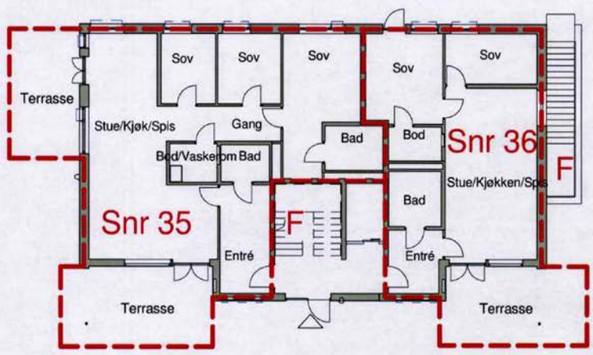
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Side 24 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

15/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 07.05.15 HUS E, PLAN 01

1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST

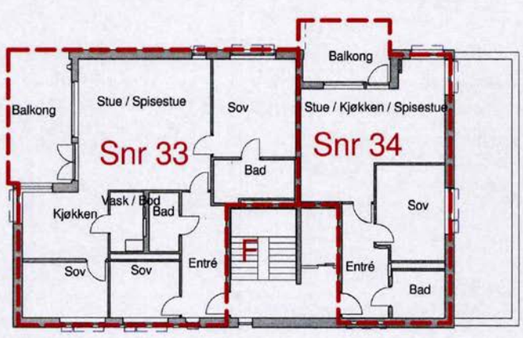
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Side 23 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

14/19

3/117 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS D, PLAN 03

1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST

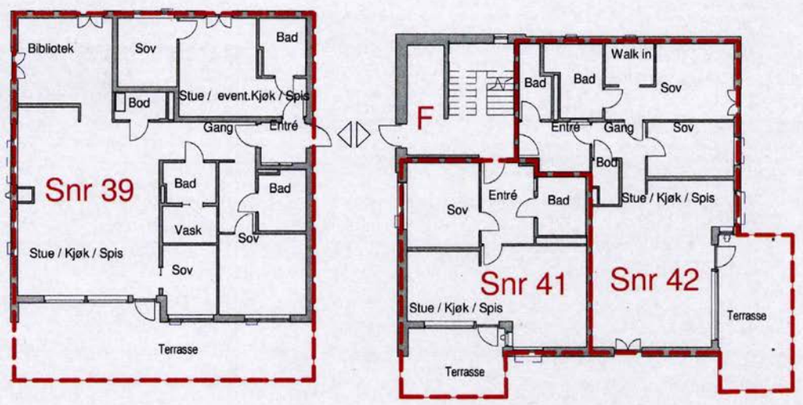
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

17/19

3/115 ASKER



F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS F -G, PLAN 01

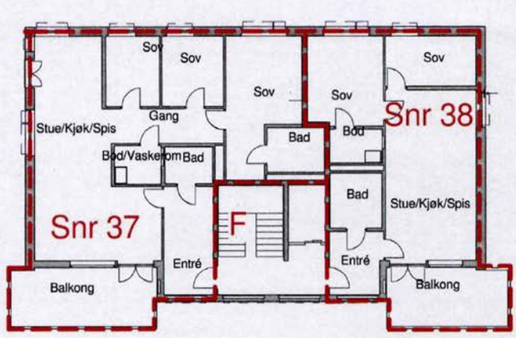
1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80

Attestert kopi av dok.nr. 2015/422172/200
Uthentet 2025-04-15 10:26
Kartverket

16/19

3/115 ASKER



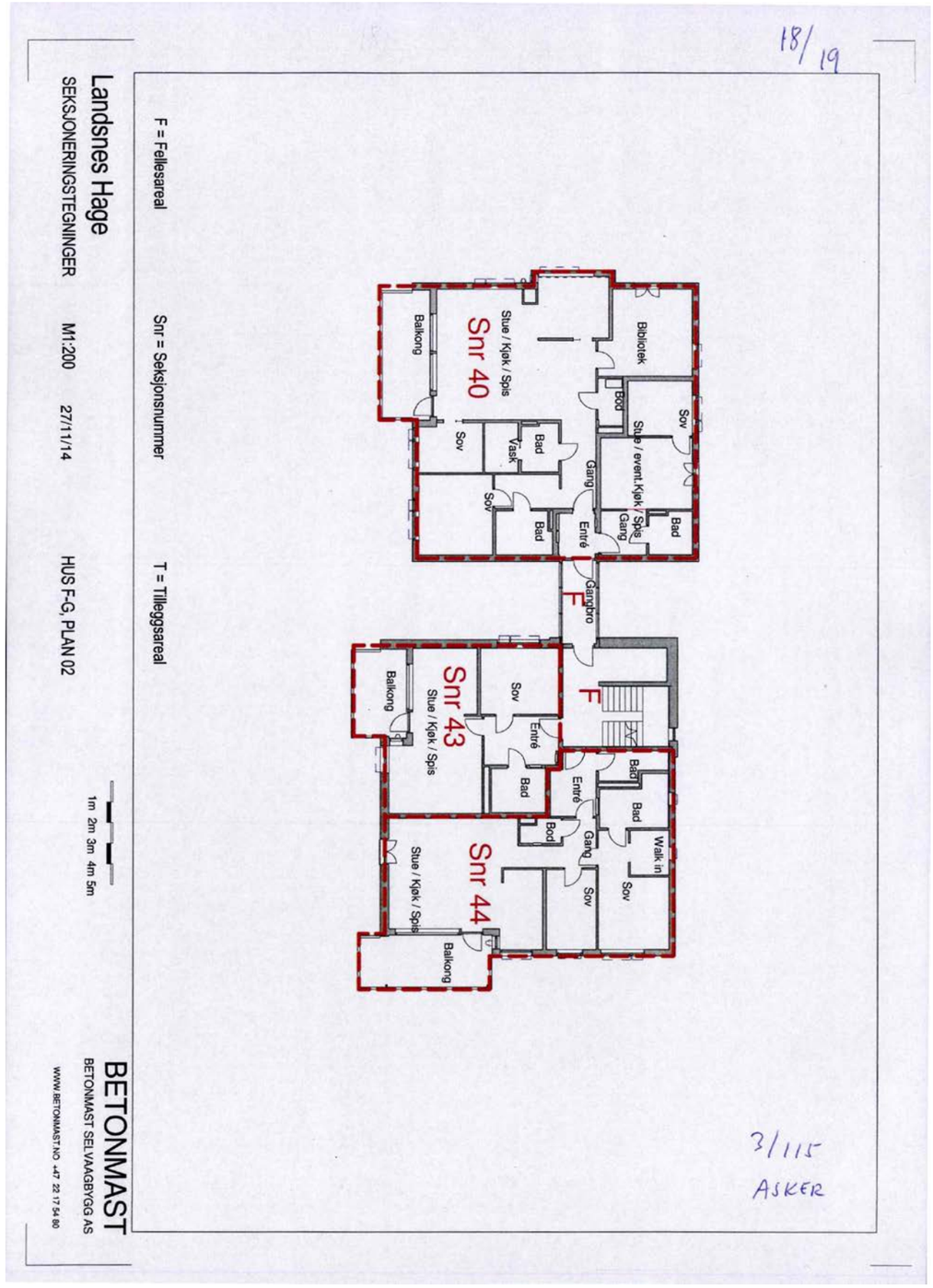
F = Fellesareal Snr = Seksjonsnummer T = Tilleggsareal

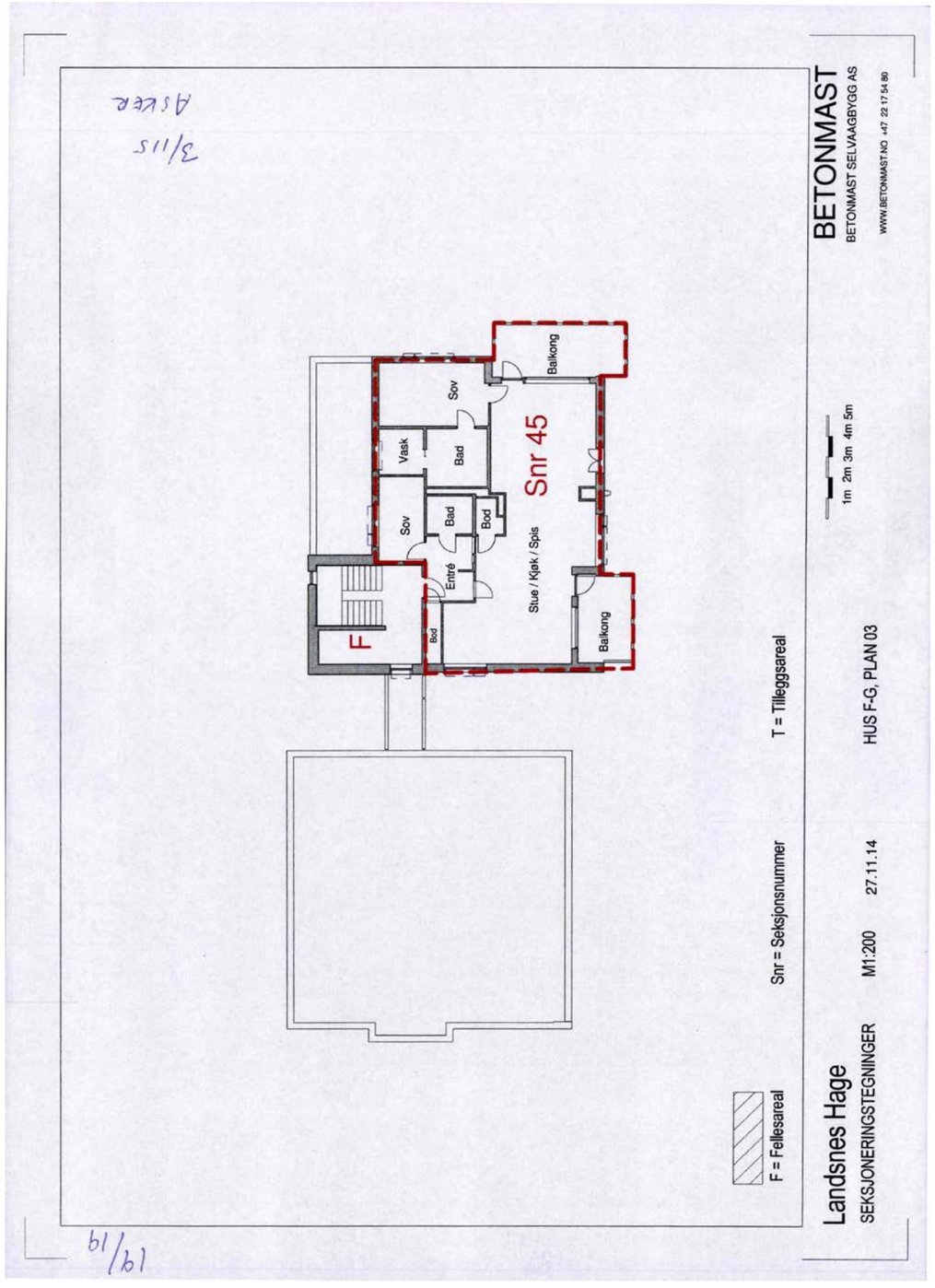
Landsnes Hage

SEKSJONERINGSTEGNINGER M1:200 27.11.14 HUS E, PLAN 02

1m 2m 3m 4m 5m

BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80


18/19
Landsnes Hage
SEKSJONERINGSTEGNINGER
M1:200
27/11/14
HUS F-G, PLAN 02
F = Fellesareal
Snr = Seksjonsnummer
T = Tilleggsareal
Snr 40
Stue / Kjøk / Spis
Balkong
Sov
Vask
Bad
Bod
Bibliotek
Stue / event.Kjøk / Spis
Gang
Entré
Gangbro
F
Snr 43
Snr 44
Walk in
1m 2m 3m 4m 5m
BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80
3/115
ASKER


3/115
ASKER
Snr 45
Stue / Kjøk / Spis
Balkong
Sov
Vask
Bad
Bod
Entré
F
1m 2m 3m 4m 5m
BETONMAST
BETONMAST SELVAAGBYGG AS
WWW.BETONMAST.NO +47 22 17 54 80
T = Tilleggsareal
HUS F-G, PLAN 03
27.11.14
M1:200
Snr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
Landsnes Hage
SEKSJONERINGSTEGNINGER
18/19

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017089	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
2019/356889/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Løpenummer for forretning: 602521972
Vedlegg: Ja

Adresse
Postboks 353, 1372 ASKER

Adresse
c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Bruksenhet

Doknr: 356889 Tinglyst: 26.03.2019
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn
944382038	ASKER KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn
915545270	EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0220	3	115

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

20.03.2019 10.36

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker	Kart og Oppmåling, Postboks 353, 1372 Asker	Aage Kvarvik

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362		90916507

Adresse	Postnummer	Poststed
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0220	Asker	3	115	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	915545270	Sameiet Landsnes Hage	
		Hjemmelshaverer, se eget vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
2	B	87	BG
3	B	88	BG
4	B	82	BG
11	B	57	BG
12	B	87	BG
13	B	88	BG
21	B	61	BG
22	B	117	BG
23	B	112	BG
29	B	107	BG
		Nevner = 5228	

Dato	Innsenderens underskrift
24/9-18	S. Grindheim

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av felles uteareal tillegges snr. 2,3,4,11,12,13,21,22,23,29,30,35,36,39,41 og 42 som tilleggsdel i grunn, G.

Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
24/9-18	S. Grindheim

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 uradighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Asker 24/9-18	Henning Kolstad	Henning Kolstad styreleder
	Asker 24/9-18	Tonje Terese Lunde	Tonje Terese Lunde Styremedlem
se vedlegg, øvrige			

Dato 24/9-18 | Innsenderens underskrift S. Kolstad

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

RETT KOPI: 18/3-19 Aage Kvam
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Asker 24/9-18	Henning Kolstad	Henning Kolstad
Asker 24/9-18	Tonje Terese Lunde	Tonje Terese Lunde

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0220	ASKER	3	115		2,3,4,11,12,13,21,22, 23,29,30,35,36,37,41,42

Dato	Underskrift	Stempel
31/1-19	Aage Kvam	ASKER KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

Dato 24/9-18 | Innsenderens underskrift S. Kolstad

RETT KOPI: 18/3-19 Aage Kvam
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN

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

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
30	B	92	BG
35	B	108	BG
36	B	71	BG
39	B	161	BG
41	B	58	BG
42	B	96	BG
		Nevner = 5228	

Dato 24/9-18 | Innsenderens s underskrift S. Chilla

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

Side 5 av 5

Vedlegg til søknad om reseksjonering, gnr. 3 bnr. 115, Asker, tilleggsdeler i grunn, 2018

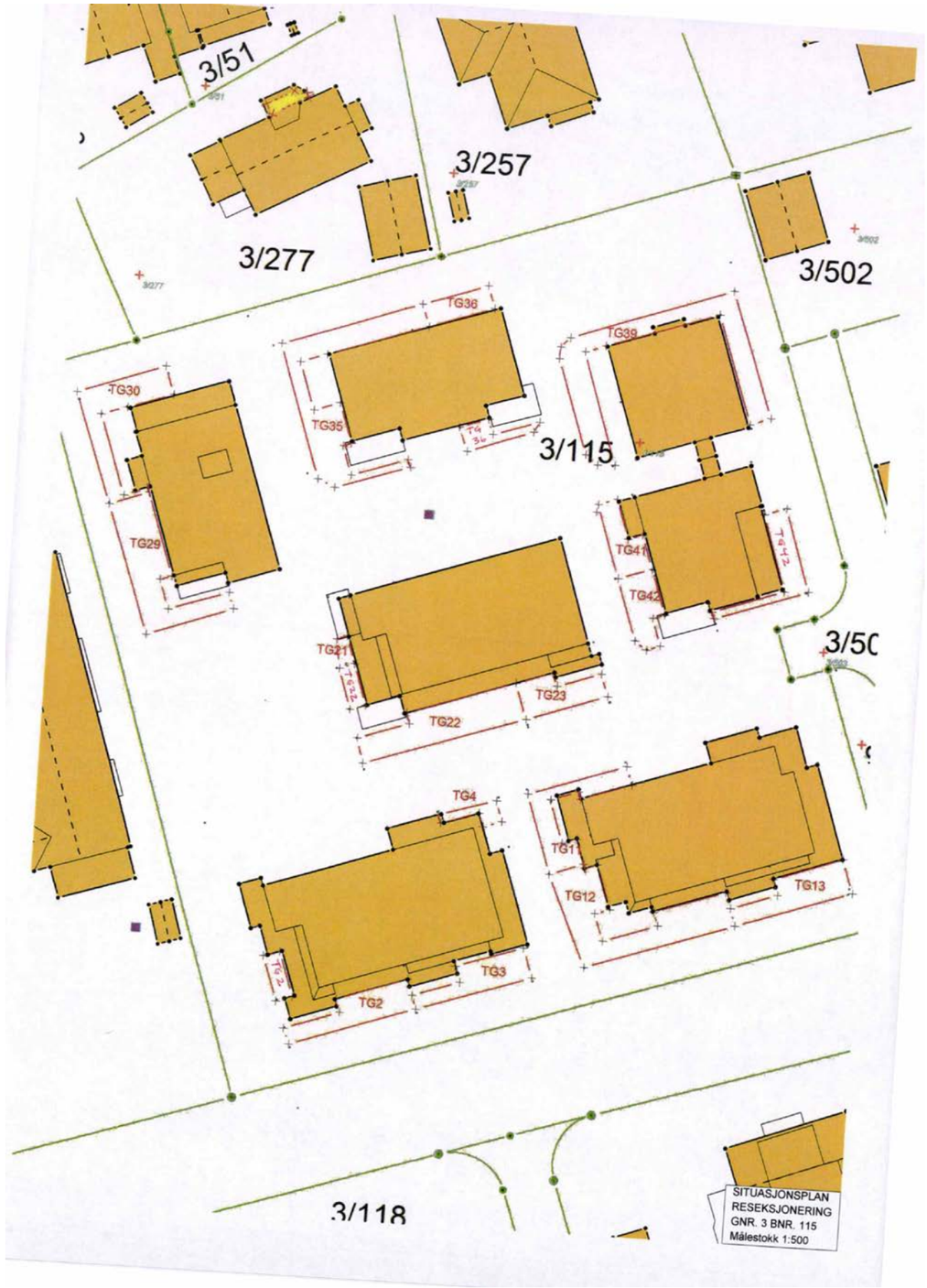
Snr.	Formål	Andel	Pnr	Navn	Signatur
2	B	1/2	010648	Trygve Engesmo	Trygve Engesmo
2	B	1/2	160652	Eva Engesmo	Eva Engesmo
3	B	1/1	260249	Rannveig Vigdis Undelstad	Vigdis Undelstad
4	B	1/1	290958	Hege Bernadette Løvåsen	Hege B. Løvåsen
11	B	1/1	240367	Solveig Østhagen	Solveig Østhagen
12	B	1/2	090646	Randi Marie Halseth Johansen	Randi Halseth Johansen
12	B	1/2	060539	Jan Erik Johansen	Jan Erik Johansen
13	B	1/1	130848	Elizabeth Marie Hall	Elizabeth Marie Hall
21	B	1/1	230891	Mari Holmberg	Mari Holmberg
22	B	1/1	020771	Roar Aass	
23	B	1/2	~~111183~~ 220989	~~Nguyen Viet Thanh Phi~~ SHAURYA SHARMA	
23	B	1/2	~~311283~~ 300890	~~Lam Phuong Thi Lien~~ SHILPA S. SHARMA	Shilpa S. Sharma.
29	B	1/2	301156	Kristian Bay	Kristian Bay
29	B	1/2	220566	Heidi Enersen	Heidi Enersen
30	B	1/1	090456	Lars Christian Opsahl	Lars Opsahl
35	B	1/2	141061	Dag Hovlandsdal	D. Hovlandsdal
35	B	1/2	220965	Hanne Gro Haugland	H.G. Haugland
36	B	1/1	021260	Eivind Bryne	
39	B	1/2	060457	Lars Kroge	
39	B	1/2	301157	Laila Stenvik Kroge	Laila S. Kroge
41	B	1/1	~~141281~~ 101034	~~Vidar Steinsland~~ GORDON SELMER NORD	Gordon Selmer Nord
42	B	½	291253	Ottar Helge Grande	Ottar Grande
42	B	½	210449	Jorunn Sissel Grande	Jorunn Grande

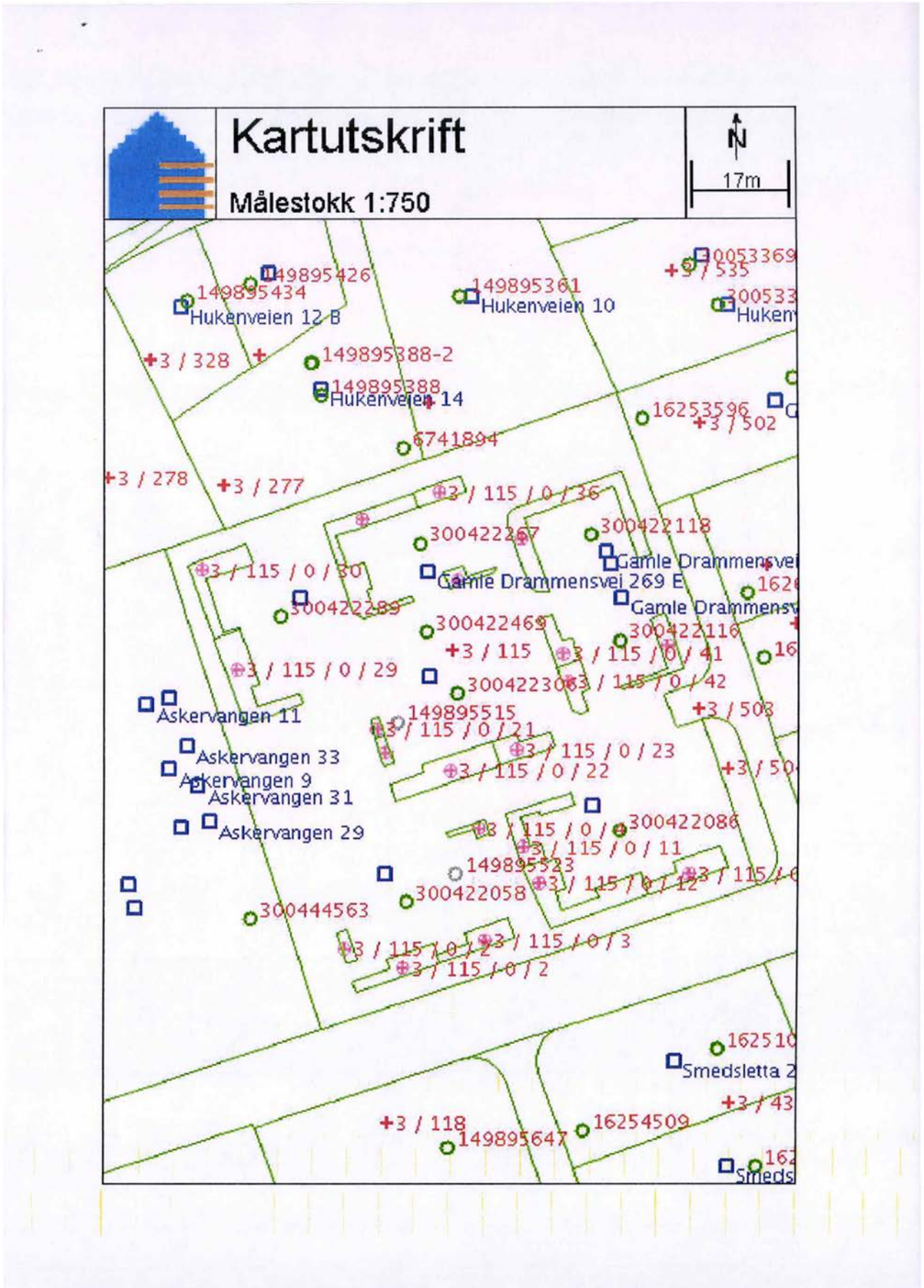
Asker 24/9 -2018

Henning Kolstad,
styreleder Sameiet Landsnes Hage

Tonje Terese Lunde,
styremedlem

RETT KOPI:
18/3-19
ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN


3/51
3/257
3/277
3/502
3/115
3/118
TG36
TG38
TG30
TG35
TG29
TG41
TG42
TG21
TG23
TG22
TG4
TG11
TG12
TG13
TG2
TG3
SITUASJONSPLAN
RESEKSJONERING
GNR. 3 BNR. 115
Målestokk 1:500


Kartutskrift
Målestokk 1:750
N
17m
149895426
149895434
Hukenveien 12 B
149895361
Hukenveien 10
+3 / 328
149895388-2
149895388
Hukenveien 14
16253596
+3 / 502
6741894
+3 / 278
+3 / 277
+3 / 115 / 0 / 36
300422267
300422118
Gamle Drammensvei 269 E
+3 / 115 / 0 / 30
300422289
300422469
+3 / 115
+3 / 115 / 0 / 29
+3 / 115 / 0 / 41
+3 / 115 / 0 / 42
Askervangen 11
149895515
+3 / 115 / 0 / 21
+3 / 503
Askervangen 33
Askervangen 9
Askervangen 31
Askervangen 29
+3 / 115 / 0 / 23
+3 / 115 / 0 / 22
300422086
+3 / 115 / 0 / 11
149895523
300422058
300444563
+3 / 115 / 0 / 12
+3 / 115 / 0 / 2
+3 / 115 / 0 / 3
Smedsletta 2
+3 / 118
149895647
16254509
+3 / 43

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017071	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
1977/9532/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
09532 15.6.77

AVTALE

Mellom A/S AANNERUDBO, eier av kloakkledningen Dehli-Aannerudbo og Johan Landsnes eier(e) av parsell av gnr. 3 bnr. 115 i Asker samt dennes rettsetterfølgere på hele eller deler av eiendommen er det idag sluttet slik avtale:

1.

A/S Aannerudbo gir grunneier(ne) og hans rettsetterfølgere rett til å tilknytte seg nevnte kloakkledning på nedenstående vilkår og ellers i overensstemmelse med de vedtekter og retningslinjer som gjelder for slik tilknytning i Asker kommune.

2.

For tilknytningen betales i anleggsbidrag kr. 1.911,47 pr. leilighet på eiendommen.
Avgiftsbeløpet er beregnet pr. 1/7-69. I tillegg kommer 6½ % fra 1/7 1969 - 15/10 1969 samt 7½ % rente fra 16/10 1969 d.d.

Anleggsbidraget med tillagte renter og omkostninger må være betalt til ledningseier eller den han anviser før tilkopling kan finne sted.

3.

Eieren av tilknyttede leiligheter er ansvarlig for sin forholdsmessige andel av ledningseierens vedlikeholdsomkostninger inntil driften av kloakkledningen overtas av Asker kommune.

4.

Rett til tilknytning etter disse regler har bare private husholdninger.

5.

Dersom ovennevnte eiendom deles, overtar enhver parsell-eier samme rett og plikt etter nærværende avtale som gjeldende for hovedbølet.

6.

Avtalen skal tinglyses på den tilknyttede eiendom. Omkostninger hermed bæres av grunneieren. Eier av tilknyttet eiendom betaler til A/S Aannerudbo kr. 50,- i administrasjonsgebyr. Disse omkostninger forfaller samtidig med anleggsbidraget. 75.-

7.

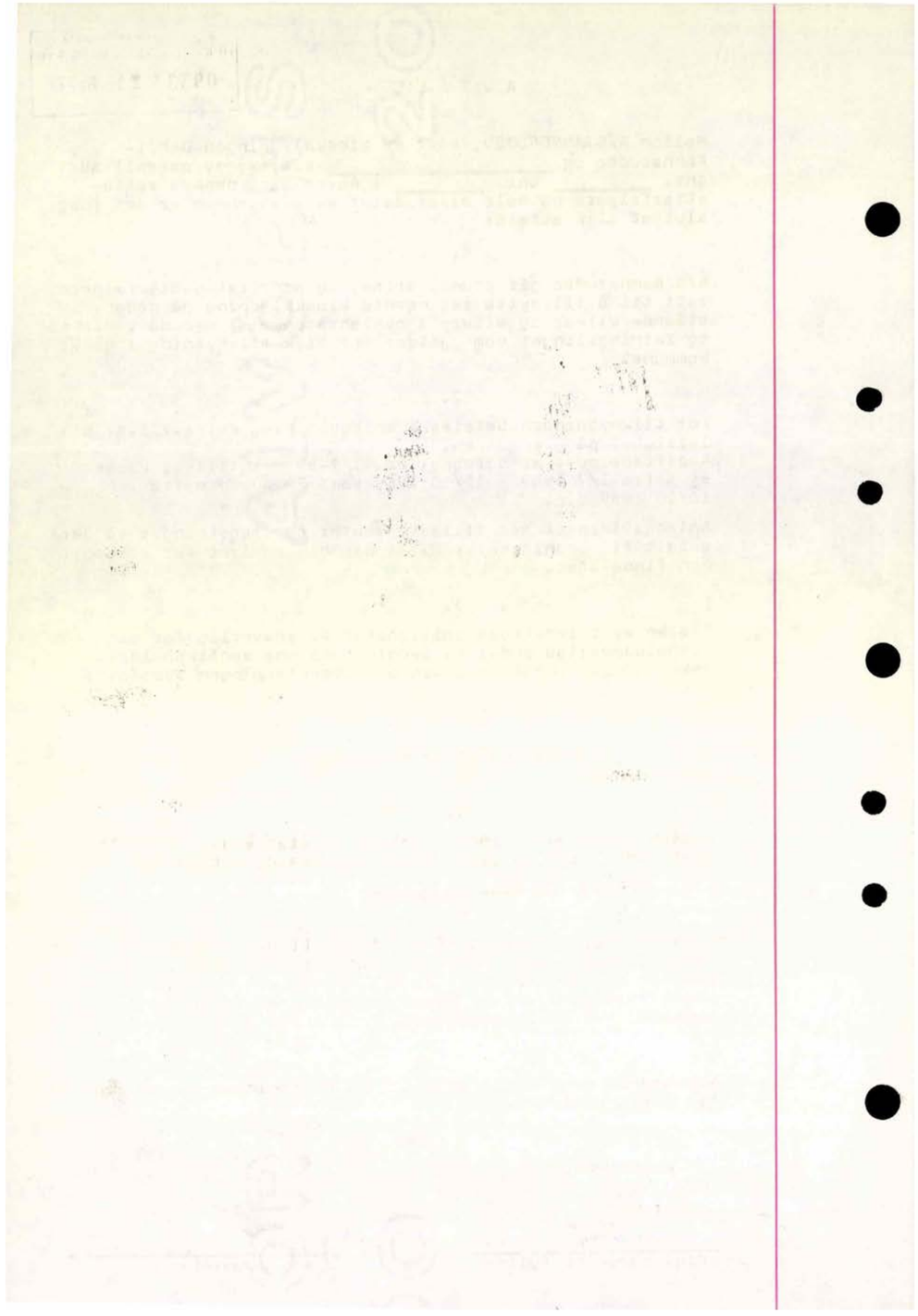
Nærværende avtale utstedes i 2-to eksemplarer hvorav partene har hvert sitt.

Asker, den 14/6-77.

A/S Aannerudbo

Erling Ronstad Johan Borge
ifølg. særskilt fullmakt

Johan Landsnes
som grunneier



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017090	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
2015/518238/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 518238 Tinglyst: 10.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring for tinglysing

Denne erklæring skal tinglyses gnr 3, bnr 115, snr 46, 63, 67, 68, 75 og 76 i Asker kommune.
Rettighetshaver er eiere av gnr 3, bnr 115, snr 1-45 i Asker kommune.

Eiendommen gnr 3, bnr 115 i Asker kommune, med adresse Gamle Drammensvei 269, 1383 Asker, er utviklet med totalt 45 selveierleiligheter. Leilighetene er organisert i et sameie, Eierseksjonssameiet Landsnes Hage (heretter benevnt Sameiet). Sameiet består, i tillegg til de 45 boligseksjonene (seksjon 1-45), av 73 næringsseksjoner. Hver næringsseksjon utgjør en bod eller garasjeplass i underetasjene.

Seksjonsnummer 46, 63, 67, 68, 75 og 76 representerer garasjeplasser tilrettelagt for handicappede (heretter benevnt HC-seksjonene). Seksjonsnummer 46 og 63 ligger i parkeringsanleggets øvre plan, mens seksjonsnummer 67, 68, 75 og 76 ligger i parkeringsanleggets nedre plan. Det er i tillegg til disse seks HC-seksjonene også to HC-plasser på sameiets fellesareal i parkeringsanleggets øvre plan. Disse to HC-plassene er reservert for gjester.

På tidspunkt for tinglysing av denne erklæring er 43 av 45 leiligheter i prosjektet solgt, og ingen kjøpere har varslet om behov for HC-plass. Utbygger vil derfor selge/fordele HC-seksjonene til funksjonsfriske kjøpere, dog under forutsetning om at HC-seksjonene på et senere tidspunkt gjøres tilgjengelige for eiere/leietakere av boligseksjoner (seksjonsnummer 1-45) med HC-bevis utstedt av offentlig organ. Som HC-bevis regnes bevis/dokumentasjon som gir tilgang til å benytte offentlige parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede.

Dersom en person med HC-bevis eier eller leier en boligseksjon (seksjon 1-45) i sameiet, og seksjonen vedkommende eier/leier, disponerer en vanlig garasjeplass i sameiet, skal vedkommende ha rett til å disponere en HC-plass/HC-seksjon så lenge han eier/leier leilighet i sameiet, har gyldig HC-bevis og det på det aktuelle tidspunkt er HC-plasser som disponeres av andre enn personer med HC-bevis.

Slik disposisjonsrett skal tilrettelegges ved at eier av en HC-seksjon lar vedkommende med HC-bevis disponere HC-seksjonen. Når vedkommende med HC bevis flytter, eventuelt fratas HC-beviset, bortfaller disposisjonsretten. I den perioden vedkommende med HC-bevis disponerer HC-seksjonen skal eier av HC-seksjonen disponere den vanlige parkeringsplassen tilhørende vedkommende med HC-bevis. Disposisjonsretten er utover dette vederlagsfri.

Når en eier/leietaker med HC-bevis gjør krav på en HC-plass skal tildeling av slik plass skje i følgende rekkefølge:

Beboer med HC-bevis eier/leier seksjon 1-20:

1. Beboer med HC-bevis tildeles gjesteplass 1 eller 2.
2. Beboer med HC-bevis tildeles den HC-seksjon som ligger nærmest vedkommendes heis/trapp

Beboer med HC-bevis eier/leier seksjon 21-45:

1. Beboer med HC-bevis tildeles den HC-seksjon som ligger nærmest vedkommendes heis/trapp. Dersom avstanden er lik skjer tildeling ved loddtrekning. Loddtrekning foretas av styrets formann.

Oslo, 03.06.2015

Simen Thorsen
Asker Boligutvikling AS

Kan tinglyses
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
VEGAR SOLNØRDAL

KAN TINGLYSES
SOLON NÆRING AS
ORG.NR 898 075 532
SIMEN THORSEN

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017087	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
2015/1137626/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Asker kommune
KOMMUNALTEKNIKK

Organisasjonsnummer:
944 382 038 MVA

Side 1 av 1

ERKLÆRING HOVEDLEDNINGSANLEGG PÅ PRIVAT GRUNN

Tillatelse til å ha liggende hovedledningsanlegg i henhold til tegning GH01 (vedlagt) godkjent gjennom vedtak av dato 04.12.2014 over privat eiendom, gnr 3, bnr 115 i Asker kommune

nr..... mrk..... dato.....

1. Asker kommune får en vederlagsfri rett til å ha liggende hovedledningsanlegg iht. ovennevnte tegning, godkjent gjennom vedtak av 04.12.2014

2. Kommunen gis også rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Ombyggingen/rehabiliteringen forutsettes ikke å medføre ytterligere restriksjoner på utnyttelsen av eiendommen.

3. Kommunen har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Grunneiere/brukere vil på forhånd bli varslet om gravearbeid på eiendommen.

4. Grunneier/bruker kan ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade. Det kreves en avstand på minimum **3,0 m** mellom bebyggelse og hovedledning med rørdimensjon opp til 500 mm. For hovedledning med rørdimensjon større enn 500 mm kreves en avstand på **5,0 m**.

5. Ved graving eller transport på eiendommen setter kommunen i etterkant i stand arealene tilsvarende opprinnelig standard.

6. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, kfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.

7. Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen.

Doknr: 1137626 Tinglyst: 04.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted: ASKER Dato: 10. NOV 201

Eier av gnr 3, bnr 115 i Asker

..... org.nr. Org.nr: 915 545 270
Eierseksjonssameiet Landsnes Hage
v/styreleder Lars-Arne Staavi

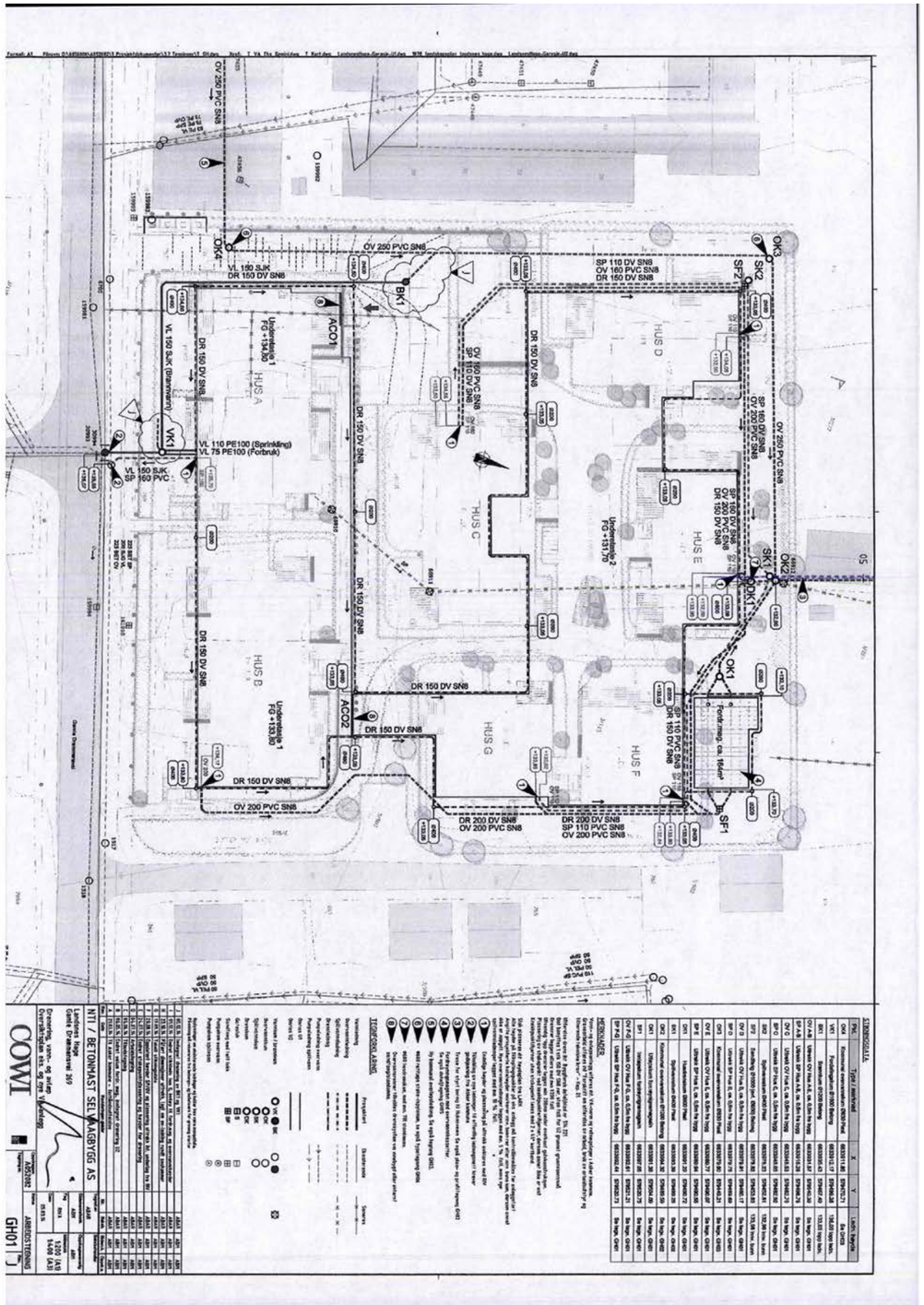
.....
Sign.

KARIANNE LARSEN

C:\Users\Lars-Arne\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\4LPH5LGB\2015-11-10 Erklæring hovedledningsanlegg på privat grunn_2.docx

Sist oppdatert: 09.11.2015

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1137626/200
Uthentet 2025-04-14 14:05



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017086	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
2015/791604/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til:
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
Sognsveien 70 A
0855 Oslo

Oppdragsnummer: 133-12-0462 / G202

1)

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
0220	ASKER	3	115		44	1/1
0220	ASKER	3	115		69	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør Etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] Bolig- B eiendom [ ] Fritids- F eiendom [ ] Forretning/ V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns- TB bolig [ ] Rekkehus/ RK kjede [X] Blokk- BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 5 490 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt 2 eller delvis) [ ] Ekspro- 3 priasjon [ ] Tvangs- 4 auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] Skifte- 6 oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1 040 000,- Førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke tidligere er tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
991 451 196	Asker Boligutvikling AS	1/1

Doknr: 791604 Tinglyst: 01.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
170343[redacted]	Joyce Marthinussen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Snr. 69 (garasjeplass) kan ikke selges separat, men skal følge seksjon 44 ved salg.

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:
Joyce Marthinussen		

Side 1 av 3

Kan tinglyses
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
06

SOLON NÆRING AS
818 075 532

Rett kopi/Rett ID bekreftes
Vegar Solnørdal
Eiendomsmegler

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato **Oslo,** 06-05-2014

Kjøpers/erververs underskrift	*Gjentas med maskin eller blokkbokstaver*
Joyce Marthinussen	**Joyce Marthinussen**

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato **Oslo,** 9/5-14

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Asker Boligutvikling AS v/ Simen Thorsen i henhold til firmaattest

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Vegar Skredlund	Vegar Skredlund Eiendomsmegler
Adresse	Nyeboliger AS Org.nr. 997 812 824 Sognsveien 70 A, 0855 Oslo
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato
Oslo, 9/5-14

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
for **Liv Tone Graver** i henhold til generalfullmakt:

Asker Boligutvikling AS
v/ Simen Thorsen i henhold til firmaattest

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
020758 [redacted] (Liv Tone Graver)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Vegar Skredlund
Eiendomsmegler
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
Sognsveien 70 A, 0855 Oslo

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter:
1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) benyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Side 3 av 3

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017074	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
2015/539664/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
990 578 532
org.nr./~~fødselsnr.~~

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Asker Boligutvikling AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: PB 1847 Vika	Doknr: 539664 Tinglyst: 16.06.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Postnummer: 0123 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 991 451 196 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Liv Tone Graver	020758[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	3	115		1-118

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
~~0220~~	~~Asker~~	~~3~~	~~115~~		~~1-118~~

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
ASKER KOMMUNE	944 382 038

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
08/06-2015	Simen Thorsen Ihht ~~firmaattest~~ FULLMART

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vel med dette be om at vedlagte erklæring: ¨Avtale om offentlig vannledning¨, tinglyses i gnr 3 bnr 115 snr 1-118, Asker kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato: Oslo 08/06-2015

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Simen Thorsen
Ihht ~~firmaattest~~ FULLMAKT

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
990 578 532
org.nr./~~fødselsnr.~~

Anlegg utført av kommunen

ERKLÆRING

Tillatelse til å anlegge og ha liggende hovedledningsanlegg i henhold til vedlagt kart. Gjelder privat eiendom Gamle Drammensvei 269 gbnr. 3/115. Seksjonsnr. 1 til 118 i Asker kommune.

1. Asker kommune får en vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende hovedledningsanlegg iht. ovennevnte tegning.
2. Kommunen gis rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Ombyggingen/rehabiliteringen forutsettes ikke å medføre ytterligere restriksjoner på utnyttelsen av eiendommen.
3. Kommunen har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Grunneiere/brukere vil på forhånd bli varslet om gravearbeid på eiendommen.
4. Grunneier/bruker vil ikke bygge nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade. Det kreves en avstand på minimum 2,0 m mellom bebyggelse og hovedledning.
5. Ved graving eller transport på eiendommen setter kommunen i stand arealene til opprinnelig standard.
6. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under anleggets utførelse, samt under senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, kfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 §4.
7. Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Rett kopi bekreftes

Oslo 8/6- 2015
Sted Dato

LIV TONE GRAVER 020758 [redacted] eier av gnr. 3 bnr. 115 i Asker
Hjemmelshaver (blokkbokstaver) Personnummer Snr. 1-118

Simen Thorsen
Ihht ~~firmaattest~~ FULLMAKT.

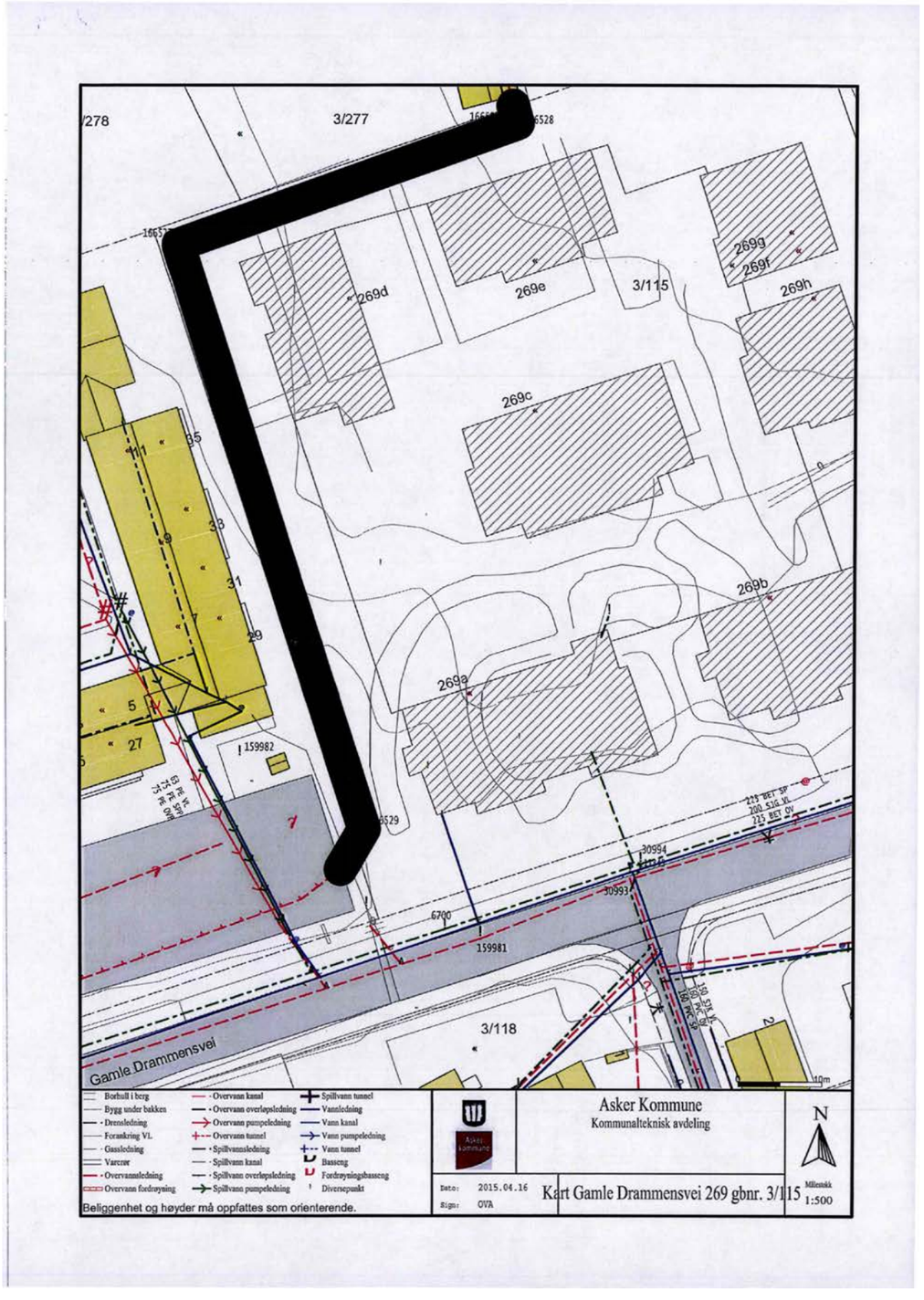
sign.

KAN TINGLYSES
SOLON NÆRING AS
ORG NR. 898 075532

Simen Thorsen
Ihht firmaattest

Kan tinglyses
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824

Vegar Solnørdal
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
/Oppgjørsleder
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
Sognsveien 70 A, 0855 Oslo


3/277
3/115
269d
269e
269f
269g
269h
269c
269b
269a
3/118
Gamle Drammensvei
159982
159981
30994
30993
6700
Borhull i berg
Bygg under bakken
Drensledning
Forankring VL
Gassledning
Varerør
Overvannsledning
Overvann fordrøyning
Overvann kanal
Overvann overløpsledning
Overvann pumpeledning
Overvann tunnel
Spillvannsledning
Spillvann kanal
Spillvann overløpsledning
Spillvann pumpeledning
Spillvann tunnel
Vannledning
Vann kanal
Vann pumpeledning
Vann tunnel
Basseng
Fordrøyningsbasseng
Diversepunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Asker Kommune
Kommunalteknisk avdeling
Dato: 2015.04.16
Sign: OVA
Kart Gamle Drammensvei 269 gbnr. 3/115
Målestokk 1:500
N

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017073	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
2015/514301/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Asker Boligutvikling AS	
Adresse: PB 1847 Vika	
Postnummer: 0123	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 991451196	Ref.nr.

Pl

Doknr: 514301 Tinglyst: 10.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Askervangen Borettslag AS	~~991 451 196~~ 980151352
Liv Tone Graver	020758[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	3	459		
0220	Asker	3	115		1-118

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220	Asker	3	459		
0220	Asker	3	115		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

Unni Marie Carpanini
Unni Marie Carpanini

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
27/5-15	Simen Thorsen ~~Ihht firmattest~~ FULLMAKT OLE JAKOB SZEIE: ~~LILLIAN SOLBJØRG BJØRELI~~

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vil med dette be, om at vedlagte avtale(r) tinglyses i begge disse eiendommer (gnr 3 bnr 459 og gnr 3 bnr 115 i Asker kommune.
Eiendommene har har hver sin hjemmelshaver, og er parter i vedlagte avtale(r)

Avtale 1: Bestemmelser om mur, hekk, trafo og anleggskontor.

Avtale 2: Bestemmelser om plassering/brok av søppelbeholdere

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Unni Marie Carpanini
Unni Marie CARPANINI

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
OSLO 27/5-15	Simen Thorsen ihht ~~firmaattest~~ FULLMAKT. ~~FULLMAKT~~

OLE JAKOB SKEIE
~~LILLIAN SOLBJØRG BJØRELI~~

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK

I hht. samtale med Knut Inge Anvik Johansen/Solon Eiendom a/s skal kun overnevnte avtaler 1&2 tinglyses

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekrettes
[illegible]

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

Avtale 1

Solon Næring AS, eier av Gamle Drammens vei 269 og utbygger av samme – kalt utbygger
Og
Askervangen Borettslag – kalt borettslaget

Solon Næring AS skal bygge 7 bygg med i alt 46 leiligheter og med en felles underjordisk garasje med adgang fra alle 7 bygninger. Byggetid ca 18 måneder.

1) **Mur i grense livet – ca 40 – 50 meter**
Nedkjøringen til garasjene skal gå langs vår felles grense og så nær at utbygger har behov for grave seg inn på borettslagets side av grensen. Utbygger ber om tillatelse til fjerne borettslagets hekk og masser langs grensen. Det blir satt opp støttemur helt inntil borettslagets grense ca 10 m fra Gamle Drammensvei og ca halve lengden av grensen. Utbygger tilbakefyller masser, planerer og legger god vekstjord og planter ny hekk. Utbygger ønsker å plante en hekk som gir mer skjerming enn dagens hekk. Valg av hekk gjøres i samarbeid med borettslaget. Utbygger tar alt ansvar og alle kostnader for virksomheten beskrevet i dette punktet. Sameiet Landsnes Hage tar ansvaret med å vedlikeholde hekken i fremtiden. Sameiets vedlikeholdsansvar skal tinglyses på begge eiendommer. Utbygger besørger tinglysning. Se plantegning som viser mur og hekk og hvordan grenseområdet skal opparbeides. Plantegningen er en del av denne avtalen.

2) **Nettstasjon / Trafo**
Utbyggingen av Landsnes Hage krever ny nettstasjon. Utbygger ønsker å bygge ut borettslagets nettstasjon fra 230v til 400v slik at Landsnes Hage også kan få strøm fra denne. Ny trafo på borettslagets side vil kreve noe mer plass – ca 1 kvm økt grunnflate - og plasseres i forlengelsen av den nåværende retning Landsnes Hage. Det vil bli en kort byggeperiode på borettslagets side. Utbygger bærer alt ansvar og alle kostnader knyttet til etablering av ny nettstasjonen og fjerning av den gamle samt setter alt i ordentlig stand etter seg. Utbygger gir borettslaget en kompensasjon som må betales til borettslagets bankkonto før arbeidene tillates startet.
Kompensasjon kr 60.000,-
Det tinglyses erklæring på tjenende eiendom om stedsevarig rett til trafo plassering og nødvendige ledninger og kabler i grunnen. Borettslaget plikter å undertegne alle nødvendige dokumenter i forbindelse med tinglysningen. Utbygger besørger tinglysningen og dekker kostnadene ved denne.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

1

3) **Anleggskontor**
Utbygger har ikke plass på egen tomt til anleggskontor og ber om anledning til å plassere dette på borettslagets eiendom, nederst på parkeringsplassen, langs grensen og med adgang fra utbyggers tomt. Anleggskontoret har en grunnflate på ca 75 kvm og består av inntil 6 moduler - 3 + 3. Mellom anleggskontoret og borettslagets bebyggelse vil det bli bygget et gjerde som skjermer i anleggstiden. Anleggsperioden er stipulert til ca.18 måneder.
For ordensskyld presiseres at borettslaget ikke kan gi tillatelse til biltrafikk eller parkering på borettslagets område.
Utbygger skaffer alle nødvendige tillatelser fra kommunen, naboer osv og dekker alle kostnader, holder oss skadesløse i enhver henseende samt leverer området tilbake i god opparbeidet stand. Utbygger betaler borettslaget riggleie pr måned frem til området er tilbakelevert i pent opparbeidet stand omfattende bl.a. asfaltering og opparbeidelse og tilsåing av plen.
Se plantegning som viser plasseringen av anleggskontoret og som er en del av denne avtalen.
Riggleie pr måned kr 9.000,-

4) **Husorden**
Brukerne av brakkeriggen skal overholde borettslagets husordensregler. Det skal være ro mellom kl 2300 og 0700. Utbygger er ansvarlig for at husordensreglene holdes. Ved brudd på husordensreglene i legges en avgift på kr 1000,- pr dokumentert overtredelse som betales etter krav fra borettslaget.

5) **Betaling og depositum**
Kompensasjonen for nettstasjonen og riggleiene, som skal betales forskuddsvis og for 24 måneder, i alt kr 276.000,- betales til
bankkonto 1594.09.35757
Det tillates ikke noen virksomhet eller oppsetting av noen brakker på borettslagets eiendom før leien er betalt i sin helhet. Leien for de siste seks månedene, kr 54.000,- vil bli satt på egen bankkonto og tilbakebetalt for de månedene områdene måtte bli tilbakelevert før. Skulle tiden det tar før områdene tilbake leveres borettslaget i pent opparbeidet stand vare utover 24 måneder forfaller riggleien forskuddsvis for en måned ad gangen og med et påslag på 100 %.

6) **Utbygger** laget tegning som viste hvordan nettstasjon, mur og rigg vil bli og denne ble lagt frem på borettslagets GF til behandling.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

2

7) **Kontakt, informasjon og samarbeid**
Utbygger skal i god tid før tiltakene i denne avalen igangsettes orientere borettslaget. Informasjon mellom partene skal skje pr e-post.
Partene skal samarbeide om tiltakene.
Partenes kontaktpersoner er:

Utbygger	Borettslaget
Torgils Kvam	Ole Jakob Skeie
tk@soloneiendom.no	ole.jakob.skeie@gmail.com
Pb. 1847 Vika, 0123 Oslo	Vendla 40, 1397 Nesøya
Mobiltelefon 90206830	Mobiltelefon 95990292

8) **Avtale start og varighet**
Avtalen begynner å løpe etter nærmere avtale og forutsetter at Utbygger får de nødvendige tillatelser og igangsetter utbygging.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer ett til hver av partene.

9) **Voldgift**
Eventuell uenighet om rett oppfyllelse av denne avtalen skal løses gjennom forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem skal uenigheten løses ved voldgift. Hver av partene oppnevner hver sin voldgiftsmann og Asker og Bærum Tingrett oppnevner voldgiftens formann.

Asker den 31. mai 2013

Solon Næring AS
Som utbygger

Askervangen borettslag

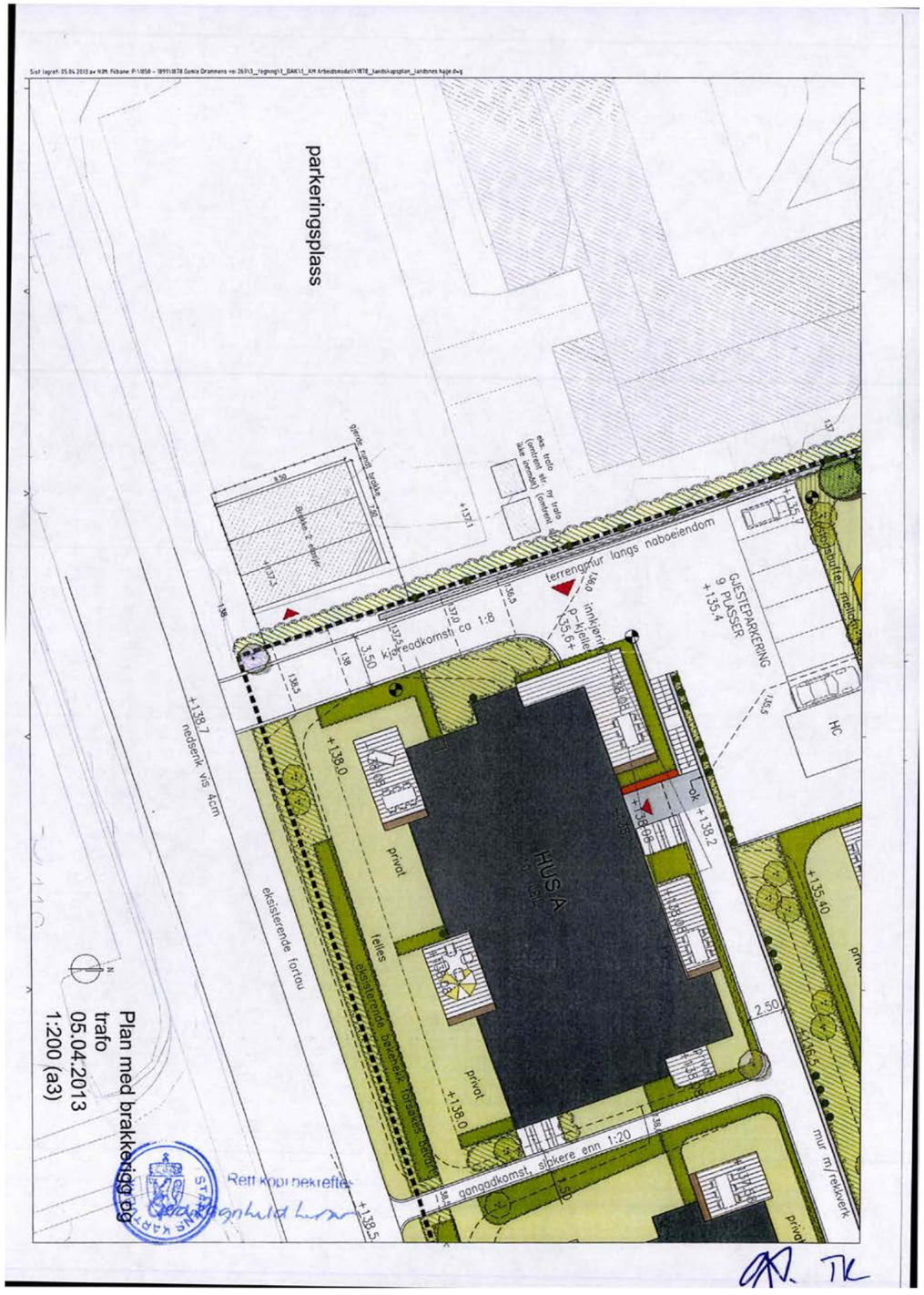
Kan tinglyses
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
Vegar Solnørdal
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
/Oppgjørsleder
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
Sognsveien 70 A, 0855 Oslo

KAN TINGLYSES

SOLON NÆRING AS
ORG.NR. 898075532

SIMEN THORSEN

Rett kopi bekreftes



Avtale 2

Avtale om plassering av søppelbeholdere
mellom
Asker Boligutvikling AS (991 451 196)
(som utbygger av gnr 3, bnr 115 i Asker kommune)
og
Askervangen Borettslag (org.nr 980 151 352)
(som eier av gnr 3, bnr 459 i Asker kommune)

Bakgrunn:
Asker Boligutvikling AS («Utbygger») skal utvikle ca 45 selveierleiligheter på gnr 3, bnr 115 i Asker kommune. Eiendommen har adresse Gamle Drammensvei 269. Utbygger har tatt kontakt med Askervangen Borettslag («Borettslaget»), som eier gnr 3, bnr 459 i Asker kommune, for å avklare mulighetene for å plassere søppelbeholderne til prosjektet delvis inne på denne eiendommen. Denne avtale omfatter vilkårene for slik plassering av søppelbeholdere.

Vilkår:
I forbindelse med utbygging av prosjektet på gnr 3, bnr 115 gis Utbygger rett til å plassere underjordiske søppelbeholdere med tilhørende søppelinnkast («Søppelanlegget») delvis inne på gnr 3, bnr 459. Plasseringen av søppelanlegget skal følge prinsippene i vedlagte illustrasjon, som viser plassering, snitt og areal over bakken (ca 10 kvm på3/459) og under bakken. Illustrasjonen er en del av denne avtalen. Søppelinnkastene skal skjermes med hekk og eller gjerde etter nærmere avtale, men i prinsipp slik illustrasjonen viser.

Avtalen gir Asker Boligutvikling AS og fremtidige eiere av gnr 3, bnr 115 en evigvarende rett til å ha søppelanlegget stående, herunder å benytte, tømme, vedlikeholde og skifte ut dette. Disse aktivitetene skal skje fra og på Gamle Drammensvei 269 s side og grunn.

Som motytelse skal Askervangen Borettlag motta en engangskompensasjon på NOK 85.000. Kompensasjonen skal være innbetalt til bankkonto 1594.09.35757 innen arbeidene med bygging/utplassering av søppelanlegget igangsettes.

Utbygger setter opp og bærer alle kostnadene ved skjermingen av søppelinnkastene og istandsetting av berørt nærområde herunder flyttingen av overvannskum og eventuelt trappen fra borettslagets parkeringsplass og opp til Gamle Drammensvei.

Utbygger har før betaling skjer rett til å foreta nødvendige målinger og/ eller forberedende tiltak, som ikke gir fysiske merker på Borettslagets eiendom, forutsatt at dette ikke er urimelig til ulempe for Borettslaget. Ytterligere kompensasjon utover engangskompensasjonen tilkommer ikke. Borettslaget plikter umiddelbart etter betaling å stille det aktuelle området til Utbyggers disposisjon for graving/ bygging/ installering av Søppelanlegget.

Avtalen forutsetter at det gis nødvendig tillatelse fra Asker kommune og at søppelanlegget blir realisert. Dersom søppelanlegget ikke blir realisert i samsvar med forutsetningene i denne avtale bortfaller partenes forpliktelser og ingen av partene skal kunne rette krav mot den annen part.

Rett kopi bekrefter:

1

Utbygger skal i god tid før tiltakene i denne avtalen igangsettes orientere borettslaget. Informasjon mellom partene skal skje pr e-post.

Partenes kontaktpersoner er:

Utbygger	Borettslaget
Torgils Kvam	Ole Jakob Skeie
tk@soloneiendom.no	ole.jakob.skeie@gmail.com
Pb. 1847 Vika, 0123 Oslo	Vendla 40, 1397 Nesøya
Mobiltelefon 90206830	Mobiltelefon 95990292

Asker Boligutvikling AS gis rett til å tinglyse denne avtale på gnr 3, bnr 459 i Asker kommune. Kostnader til tinglysing skal dekkes av Asker Boligutvikling AS. Oppfylles ikke avtalen til rett tid plikter den misligholdende part å erstatte det tap den annen part påføres i den forbindelse.
Tilsvarende skal Asker Boligutvikling tinglyse på gnr3, bnr 115 plikt til å vedlikeholde skjermingen av søppelinnkastet med gjerde og hekk slik at området fremstår som pent og ryddig også på gnr 3, bnr 459 s grunn. Kostnadene til tinglysningen skal dekkes av Asker Boligutvikling AS.

Eventuell uenighet om rett oppfyllelse av denne avtalen skal løses gjennom forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem skal uenigheten løses ved voldgift. Hver av partene oppnevner hver sin voldgiftsmann og Asker og Bærum Tingrett oppnevner voldgiftens formann.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Asker den 25 oktober 2013

Asker Boligutvikling AS
Simen Thorsen

Askervangen borettslag
Ole Jakob Skeie
Per Arne Børresen
Unni Carpanini

Solon Næring AS garanterer for oppfyllelse av denne avtalen

Solon Næring AS
Simen Thorsen

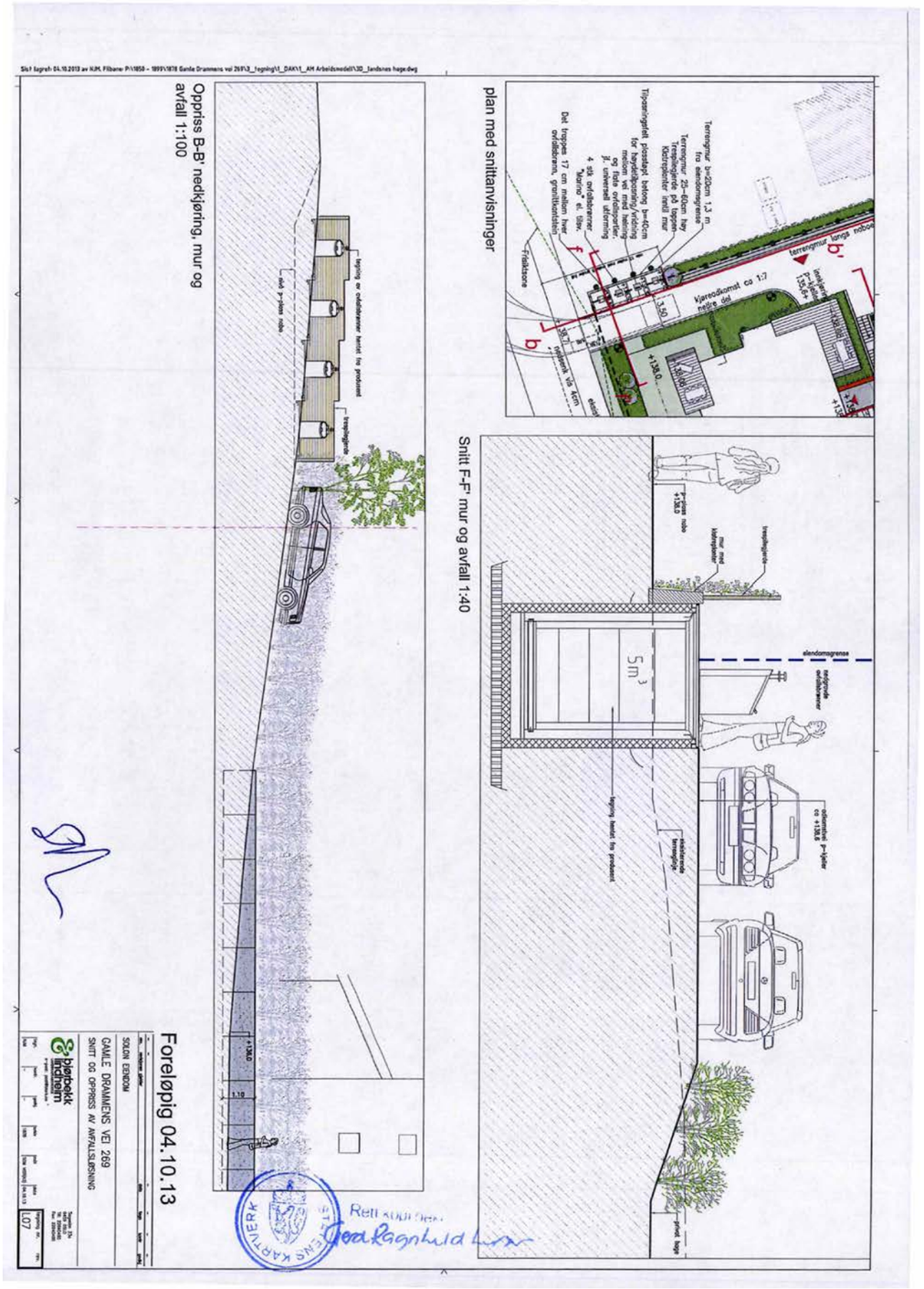
Kan tinglyses
Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
Vegar Solnørdal
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
/Oppgjørsleder

KAN TINGLYSES
SOLON NÆRING AS
ORG.NR. 898075532
SIMEN THORSEN

Nyeboliger AS
Org.nr. 997 812 824
Sognsveien 70 A, 0855 Oslo

Rett kopi bekrefter:

2



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017072	14.04.2025	1110250079

Om dokumentet

Ident
2000/9694/100

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Doknr: 9694 Tinglyst: 12.04.2000 Emb.100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
12 APR 2000
DAGBOKNR: 9694

ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT

gjør vitterlig:

År 1999 den 22. desember ble rett holdt i Tinghuset, Sandvika.

Rettens formann:	Herredsrettsdommer Jarle Amundsen
Skjønnsmenn:	Byggmester Andreas Andenæs
	Tømrermester Knut Bye
	Gartneriinspektør Nils Johansen
	Landskapsarkitekt Inger Ekkeren Vamnes
Sak nr.:	98-1362 B/01
Saksøker:	Asker kommune v/ordføreren, Asker
Prosessflm.:	Advokat Svein Arild Pihlstrøm, Oslo
Saksøkt:	Arild Johan Landsnes, Asker
Prosessflm.:	Advokat Jon Vinje, Oslo
Saken gjelder:	Ekspropriasjonsskjønn

Etter to skjønnskonferanser og stemmegivning for lukkede dører, ble det for åpne dører avhjemlet slikt

s k j ø n n :

Eiendommen gnr. 3 bnr. 115 i Asker er beliggende langs Gml. Drammensvei (nr. 269) forholdsvis nær Asker sentrum i et område som hovedsaklig er utbygget med villaer. Eier er saksøkte Arild Johan Landsnes. Eiendommen var i henhold til reguleringsplan fra 1982 regulert til jord- og skogbruk (gartneri). Den 23.04.1997 vedtok Asker kommunestyre ny reguleringsplan

4073.07.94 H. A. a.s

for deler av eiendommen. Den innebar at den østlige del av eiendommen - område A på ca. 4,1 dekar - ble byggeområde for boliger, mens den vestlige del av eiendommen - område B på ca. 8,5 dekar - ble byggeområde for offentlige bygninger, omsorgsboliger. Den gjenværende del, beliggende mellom A og B, opprettholdt sin tidligere status, jord- og skogbruk. På dette området driver Landsnes idag planteskole samt har sin enebolig med tilhørende hage ut mot Gml. Drammensvei.
I følge reguleringsplanen av 1997 ble en del av eiendommen 3/115 også avsatt til trafikkområde - fortau. Dette gjaldt en stripe langs Gml. Drammensvei i ca 2 meters bredde. Dette område, som er gjenstand for skjønnet, er nå oppmålt til 294,7 kvm, og strekker seg fra gjenværende 3/115's grense mot B og til og med A's østgrense. Området B er overtatt av kommunen og bebygd med omsorgsbolig, mens område A er parsellert og utbygget med 4 eneboliger.

Foran Landsnes bolig var det i området som skulle eksproprieres registrert ialt 11 større busker og trær.

Etter forgjeves forhandlinger mellom kommunen og Landsnes vedtok Asker kommunestyre den 25.03.98 ekspropriasjon av grunn til gjennomføring av regulert fortau fra gnr. 3 bnr. 115 i medhold av plan- og bygningsloven § 35 nr. 1. Det ble også søkt fylkesmannen om forhåndstiltrede etter oreigingsloven § 25, noe som ble innvilget 29.09.98. Partene er enige om at tiltrede først skjedde den 01.10.99, og retten legger dette tidspunkt til grunn for skjønnet.

Skjønnsbegjæring innkom Asker og Bærum herredsrett den 17.06.98. Uttalelse fra saksøkte ble avgitt 09.09.98. Opprinnelig var skjønnet berammet til 10.05.99, men ble etter Landsnes anmodning omberammet. Skjønnsforhandling med befaring ble avholdt den 23.11.99. Spesialrådgiver Jon Bachke og avdelingsingeniør Nils Sire møtte for Asker kommune og avga forklaring. Saksøkte Arild Johan Landsnes møtte og avga forklaring. Forøvrig

3

vises det til rettsboken foran.

Fra de alminnelige skjønnsforutsetninger hitsettes:

1. SKJØNNSFORUTSETNINGENE

A. Skjønnsforutsetningene angir det faktiske grunnlaget som skjønnsretten skal bygge på ved fastsetting av erstatninger:
- omfanget av eiendomsinngrepet
- saksøkernes fremgangsmåte ved beregning og utbetaling av erstatning
- hvilke tiltak saksøkeren påtar seg
- hvilke forhold som skal holdes utenfor skjønnet

Sammen med skjønnsforutsetningene blir fremlagt kart, arealoppgaver og lignende materiale. Ut over det som er fastsatt i skjønnsforutsetningene og det øvrige fremlagte materialet som er nevnt foran, påtar saksøkeren seg ikke arbeid eller andre forpliktelser.

.....

2. OMFANGET AV EIENDOMSINNGREPET

A. Foruten grunn omfatter eiendomsinngrepet enhver rett som er nødvendig for bygging, utbedring, vedlikehold og drift av de offentlige veganlegg som inngår i ekspropriasjonstiltaket.

B. Grunn til offentlige veger blir ekspropriert til eiendom i samsvar med det som er angitt i skjønnsforutsetningene, og vist for skjønnsretten ved utstikning i marka, kart og veg-profiler. Foruten vegbredden (kjørebane, skulder og eventuelt midtdeler), omfatter vegens eiendomsområde grunn til grøfter, fyllinger, skjæringer og andre tiltak som er nødvendige av omsyn til ekspropriasjonstiltaket.

.....

4

3. ERSTATNINGSFORHOLD MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

3.1 FASTSETTING AV GRUNNERSTATNING

A. Saksøkeren legger frem foreløpige oppgaver over det areal som skal erverves for hvert takstnummer, jfr. forutsetningenes pkt 2 B og C. Endelig oppmåling skjer først når anlegget er avsluttet.

B. Saksøkeren ber om at skjønnsretten fastsetter grunnerstatning pr. arealenhet (dekar/m2) for hvert takstnummer, spesifisert etter markslag/bonitet/arealkategori, alt så langt det er nødvendig for erstatningsoppgjøret. Dersom grenser for markslag m.v. er usikre, ber saksøkeren om at grunnerstatningene blir spesifisert med henvisning til plankartets profilnummer eller på annen entydig måte.

3.2 TRÆR OG ANNEN VEGETASJON

Grunn blir ekspropriert med påstående trær og annen vegetasjon dersom ikke annet er bestemt gjennom spesielle skjønnsforutsetninger.

.....

4. OPPGJØR OG RENTE AV ERSTATNINGENE

A. Når det skjer forhåndstiltredelse, enten i henhold til samtykke fra saksøkte eller tillatelse etter oreigingslovens § 25, kommer § 10, tredje setning i lov av 6. april 1984 nr. 17 lov om vedelag ved oreiging av fast eigedom til anvendelse.

B. Erstatningsoppgjør skjer i samsvar med skjønnslovens §§ 53 - 57, eventuelt direkte med saksøkte. Tap som følge av at utbetaling av erstatning skjer etter at tiltredelse har funnet sted, fastsettes av skjønnsretten etter bestemmelsene i § 10, tredje punktum i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreiging av fast eigedom. Andre punktum gjelder både ved forhåndstiltredelse og når fullt oppgjør ikke kan skje før vegen er bygd og endelig oppmåling foretatt.

5

.....

Saksøker har i korthet anført:
Erstatningen skal utmåles etter differanseprinsippet. Det skal ikke tas hensyn til gjenanskaffelsesverdien av de planter og trær som blir fjernet. Man skal se på den reduserte salgsverdi av eiendommen knyttet til arealreduksjonen og med tillegg for kostnadene ved ny skjerming av bolighuset, tilsvarende den lefunksjon den avståtte beplantning hadde.
Vederlagsloven § 7 kommer ikke til anvendelse. Beplantningen kan ikke sies å ha vært en del av næringsvirksomheten, avkastningsverdien er ikke målbar og som demonstrasjonsobjekt (logo) har beplantningen ikke vært avgjørende for Landsnes virksomhet.

Justert strøkspris må settes til kr. 250 pr. kvm. Den del av arealet som ligger utenfor område A må anses som hørende til næringsvirksomheten, og det er betydningsløst for denne om stripen avstås. Området utenfor bolig/hage skal bedømmes som boligtomt.

Saksøkte har i korthet anført:
Saken er unik. Beplantningen foran bolighuset, som reguleringsmessig tilhører næringsvirksomheten, har vært et anlegg i Landsnes virksomhet. Den besto av 11 store og middelstore trær pluss mindre vegetasjon, og var komponert for å gi et estetisk syn, et bilde av Landsnes virksomhet - herunder hans konsulentvirksomhet. Den var et blikkfang og tjente som logo for planteskolen. I tillegg tjente den som skjerm mellom bolig og veien.
Det må gis erstatning etter vederlagsloven av 06.04.1983 nr 17 § 7 til gjenanskaffelsesverdi. Landsnes må reetablere beplantningen slik at den gir tilsvarende effekt som tidligere. Han krever derfor prinsipalt dekket de 4 største trærne: 3 stk. Hengeserbergran som inklusive transport og omplantning m.v. har en kostnad på hver kr. 250.000, samt 1 stk. Sembrafuru til tilsvarende kr. 215.000, totalt tilsammen kr. 965.000.
Subsidiært kreves kr. 507.000 som gjelder kostnaden ved planting av hekk og

6

reetablering av logobeplantning.

Det er enighet om å legge verdi for boligtomt til grunn. Verdien er imidlertid adskillig høyere enn kr. 250 kvm. Landsnes solgte område A i 1997 for kr. 566 kvm. Idag er prisen adskillig høyere.

Også stripen utenfor område A må tas inn i betraktning som boligpristomt.

Dersom ikke gjenanskaffelsesverdi etter § 7 kan legges til grunn, må likevel trærne erstattes. Beplantningen har hatt lefunksjon. Den har også hatt en meget spesiell effekt, og hagearrangementet har vært av en spesiell karakter med en meget høy verdi. Man kan ikke legge til grunn ny beplantning bare i 2 meters høyde.

Rettens bemerkninger:
Spørsmålet om gjenanskaffelse etter vederlagsloven § 7:
Vilkår for krav på gjenanskaffelsesverdi er at det gjelder et "anlegg" som benyttes i virksomheten og hvor gjenanskaffelse er nødvendig for å bli holdt skadesløs.

Retten finner det tvilsomt om de trearrangement som sto og står i hagen, kan anses som et anlegg i næringsvirksomheten. Beplantningen synes primært å ha funksjon som i hager flest, i tillegg til at den har hatt en lefunksjon. At dette er knyttet opp som en forutsetning for drift av planteskolen, finner retten ikke å kunne legge til grunn. En annen sak er det at det for Landsnes måtte fremstå som naturlig å anlegge en spesiell hage - særlig når denne ligger så nær knyttet til hans virksomhet.
Avgjørende for retten er imidlertid at den ikke anser vilkåret om nødvendighet for å være tilfredstilt. Planteskolevirksomheten kan ikke være avhengig av hvorledes bolighusets hage er arrondert, og at det må ha tilsvarende trær som er fjernet. Enhver nyetablering av en kvalitetshage ville kunne tjene det samme formål som tidligere.

Erstatningen blir således å fastsette etter differanseprinsippet slik dette er uttrykt i Sandefjorddommen, Rt. 1976 side 1507. Erstatningen vil bli fastsatt til kvadratmeterpris. I tillegg kommer erstatning for trær og beplantninger i rundsum.

Avstått tomtegrunn:
Det er her tale om to deler av de ialt 294,7 kvm som er oppmålt. Den ene delen går fra østgrensen til område A og frem til boligdelen av 3/115; den andre delen går videre til grensen mellom 3/115 og område B.

Når det gjelder stripen utenfor området A, må dette etter rettens mening anses verdiløst som en del av næringsareal tilhørende 3/115. Dessuten har det vært en forutsetning for reguleringen til boligtomter at det ble avgitt tomt til fortau. Saksøkte har derved fått en verdiøkning av området A gjennom selve reguleringen; en verdiøkning han ikke ville ha oppnådd dersom området A fortsatt var blitt værende jord- og skogbruk. Det foreligger derfor ikke noe tap som skal erstattes av eksproprianten.
Når det gjelder verdien av stripen av hagen utenfor bolighuset, skal retten ta utgangspunkt i situasjonen pr. 01.10.99. Det er på det rene at hagen blir beskåret med en bredde på litt over 2 meter i hele sin lengde. Dette gjelder sydsiden av hagen, hvor det vil være naturlig å oppholde seg. Retten finner naturlig å ta utgangspunkt i normal tomtepris innen dette området av Asker. Området er et populært tomteområde med god nærhet til sentrum. Prisstigningen har siden 1997, da området A ble solgt, vært stor. Idag ligger kvadratmeterprisen for slike boligtomter på kr. 1.000. Retten finner at justert strøkspris bør fastsettes til kr. 500 pr. kvm.

Hage og beplantning:
Retten legger til grunn at den tidligere opparbeidede hage har vært av særlig høy kvalitet. Den har også fungert som lebeplantning mot veien. Det vil være nødvendig å lage ny lebeplantning. Videre må helheten av hagen tas vare på

slik at denne på ny opparbeides på en estetisk måte. Dette innebærer ikke at Landsnes har noe krav på å bygge opp hagen lik den var før. Tilstrekkelig for å gi full erstatning er at han får tilstrekkelige midler til å lage en hage av samme kvalitetsgrad som tidligere, om enn med andre og/eller mindre trær og busker. Det må tas hensyn til at planter har en livssyklus, slik at det må påregnes vekst i noen år, før det endelige resultat kvalitetsmessig er sammenlignbart.
Sett på denne bakgrunn finner retten at erstatningen for hagen kan settes til kr. 80.000. Det er ikke tatt hensyn til denne ved fastsettelse av erstatningen for selve tomteavståelsen.

Avsavnsrente:
Avsavnsrente etter vederlagsloven § 10 og skjønnsforutsetningen pkt. 4 B. skal begynne å løpe fra 01.10.99. Under hensyntagen til innskuddsrentefoten i bank settes denne til 5 % p.a.

Saksomkostninger:
Advokat Jon Vinje har levert omkostningsoppgave på kr. 52.800. I tillegg er det krevet kr. 5.000 til dekning av regning fra landsskapsarkitekt Endre Vik. Advokat Svein A. Pihlstrøm har brev av 08.12.99 uttrykt at honoraret ikke burde utgjøre mer enn kr. 25-35.000, samt at utgiftene til Endre Vik ikke burde dekkes.
Som det fremgår av skjønnsgrunnene foran har retten vurdert det som klart at hagen ikke kunne anses som et anlegg i næringsvirksomheten, som det var nødvendig å gjenanskaffe. Når Landsnes likevel har valgt å prosedere på dette, må han selv bære de deler av kostnadene som denne del av saken gjelder. Disse kostnadene kan ikke anses å ha vært nødvendige for saken, jfr. skjønnsloven § 54 1. ledd. Kostnadene til Endre Vik blir derfor ikke å dekke. Også en del av advokat Vinjes salæroppgave gjelder dette spørsmålet. På den annen side henger beplantningens karakter og omfang ellers sammen med selve erstatningsutmålingen, og saken har i denne forstand vært noe spesiell. Retten finner derfor at salæret skjønnsmessig kan fastsettes til

9

kr. 42.000.

Skjønnet er enstemmig.

S l u t n i n g :

1 Asker kommune betaler i ekspropriasjonserstatning til Arild Johan Landsnes følgende:
For avgitt eiendom fra tomtegrense mellom område B og gjenværende del av gnr. 3 bnr. 115 frem til grense for område A i henhold til reguleringsplan vedtatt 23.04.97 kr. 500,- - femhundre - pr. kvm. For den øvrige eiendom gis ingen erstatning.
I tillegg gis erstatning for beplantning m.v. med kr. 80.000 - -åttitusen-.

2 Avsavnrente løper fra 01.10.99 med 5 - fem - % p.a. til betaling skjer.

3 Asker kommune betaler saksomkostninger til Arild Johan Landsnes innen 2 - to - uker fra forkynnelsen med kr. 42.000 – -førtitotusen-.

Retten hevet.

Rett kopi bekreftes

Jarle Amundsen

Andreas Andenæs

Knut Bye

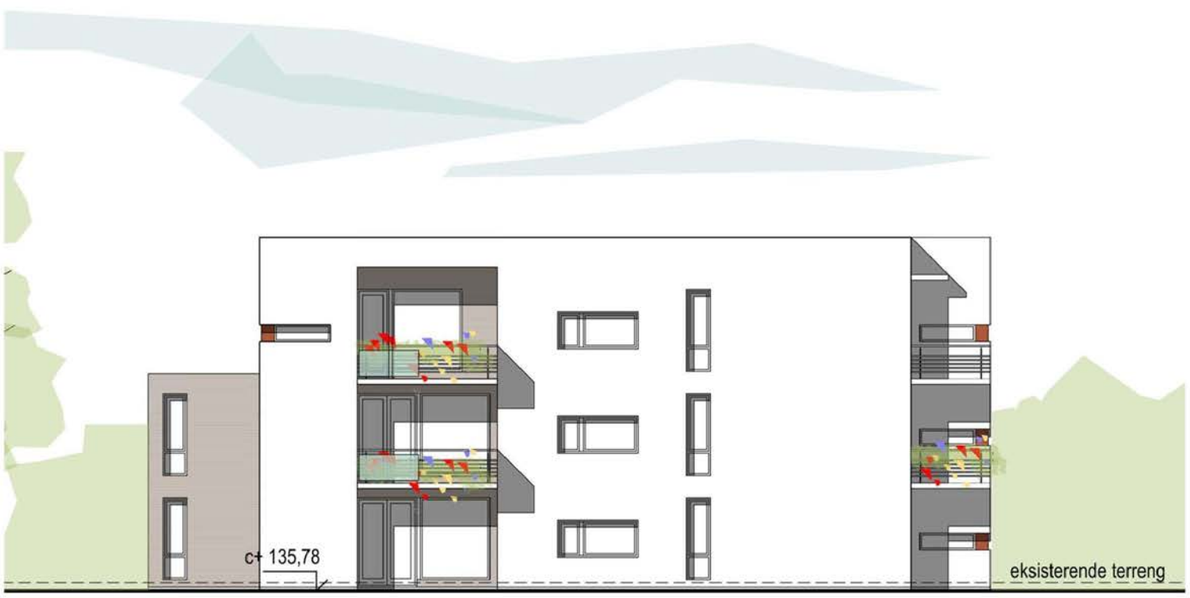
Nils Johansen

Inger Ekkeren Vamnes

Det attesteres at domsavskriften er forkynt
den 3.1.00 og for saksøkte den 28.12.99
Avgjørelsen er ikke påanket og er rettskraftig.
Asker og Bærum herredsrett, den 5. april 2000

bem.

ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT



HENVISNINGER:

Henvisningstekst ...

Tegn.nr. AD-3402 Rev. -

Tittel Hus D - fasade mot VEST

Rev.	Beskrivelse	Tegn	KPR	Dato
	Rammesøknad			

Landsnes Hage
GNR / BNR: 3 / 115
1383 Asker

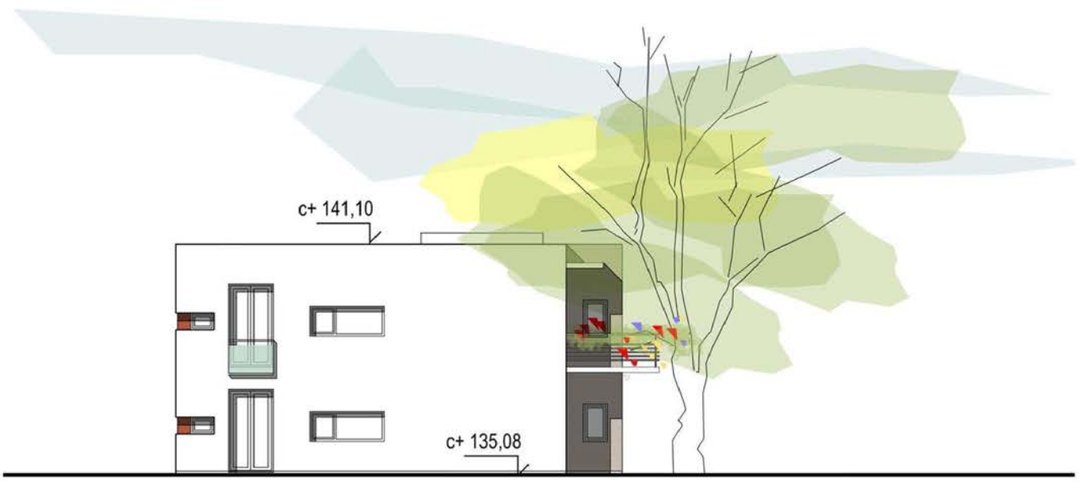
Tiltakshaver:
Solon Næring AS
Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Pb. 1847 Vika
0123 Oslo

HILLE MELBYE ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00
HAUSMANNS GATE 16, 0182 OSLO,
FIRMAPOST@HMARK.NO

Hus D
Fasade mot vest

PRO	Tegn.	KPR
SS	JPT	EF
Dato:	Mål:	Vedlegg nr.
20.03.13	1:100	-
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3942-01	AD-3402	-

File Path



HENVISNINGER:

Henvisningstekst ...

Tegn.nr. AE-3402 Rev. A

Tittel Hus E - fasade mot vest

Rev.	Beskrivelse	Tegn	KPR	Dato
A	korr fasade	Tegn	SS	20.09.13
	Rammesøknad			

Landsnes Hage
GNR / BNR: 3 / 115
1383 Asker

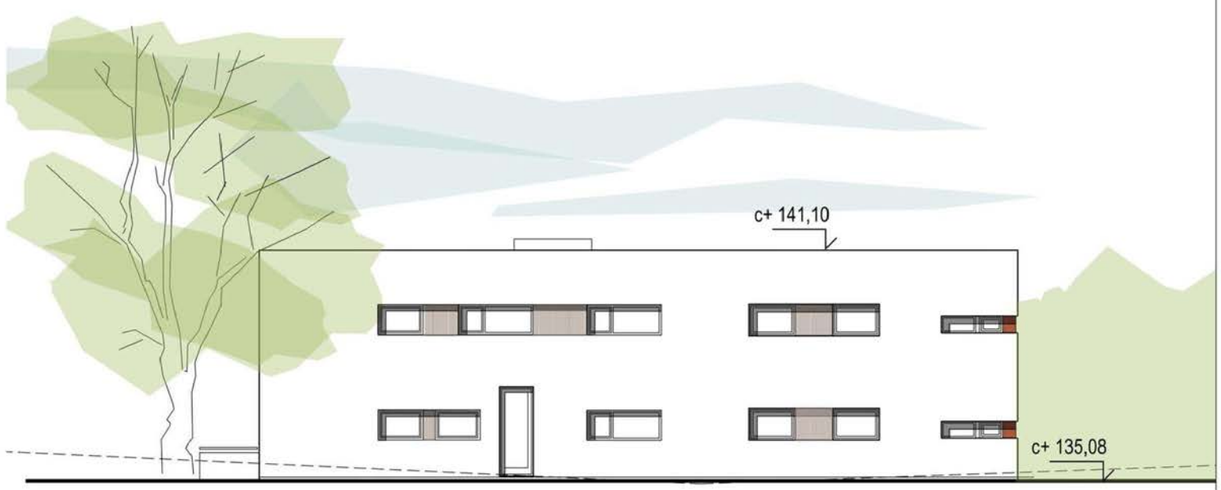
Tiltakshaver:
Solon Næring AS
Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Pb. 1847 Vika
0123 Oslo

HILLE MELBYE ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00
HAUSMANNS GATE 16, 0182 OSLO,
FIRMAPOST@HMARK.NO

Hus E
Fasade mot vest

PRO	Tegn.	KPR
SS	JPT	EF
Dato:	Mål:	Vedlegg nr.
20.03.13	1:100	-
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3942-01	AE-3402	A

File Path



HENVISNINGER:

Henvisningstekst ...

Tegn.nr. AE-3403 Rev. A

Tittel Hus E - fasade mot nord

Rev.	Beskrivelse	Tegn	KPR	Dato
A	korr fasade	Tegn	SS	20.09.13

Rammesøknad

Landsnes Hage
GNR / BNR: 3 / 115
1383 Asker

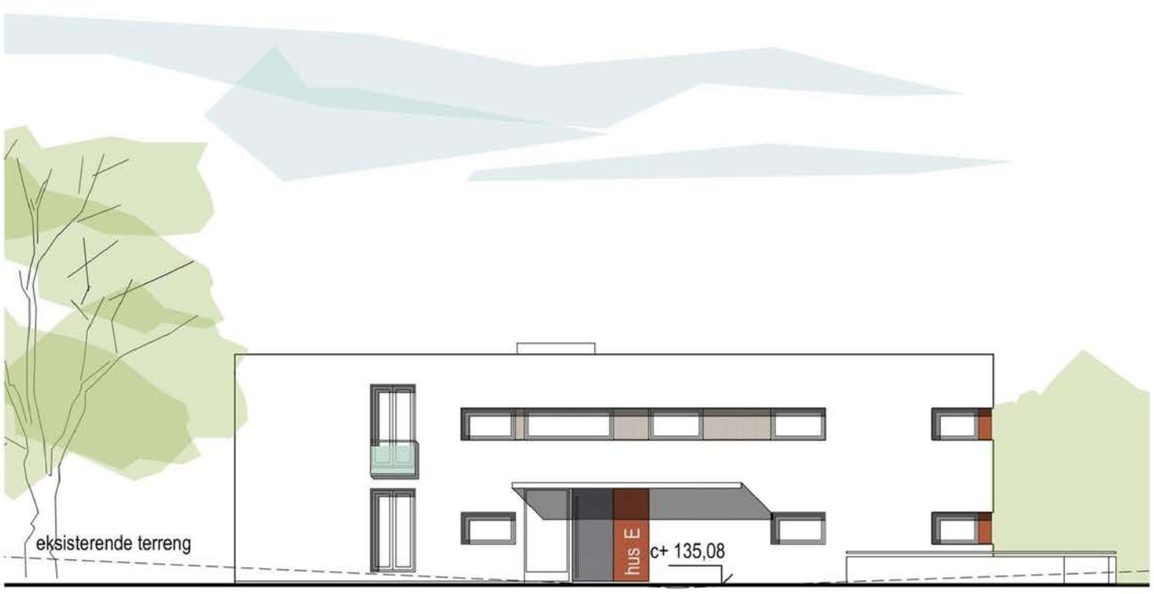
Tiltakshaver:
Solon Næring AS
Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Pb. 1847 Vika
0123 Oslo

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00
HAUSMANNS GATE 16, 0182 OSLO,
FIRMAPOST@HMARK.NO

Hus E
Fasade mot nord

PRO	Tegn.	KPR
SS	JPT	EF
Dato:	Mål:	Vedlegg nr.
20.03.13	1:100	-
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3942-01	AE-3403	A

File Path



HENVISNINGER:

Henvisningstekst ...

Tegn.nr. AE-3403 Rev. -

Tittel Hus E - fasade mot nord

Rev.	Beskrivelse	Tegn	KPR	Dato

Rammesøknad

Landsnes Hage
GNR / BNR: 3 / 115
1383 Asker

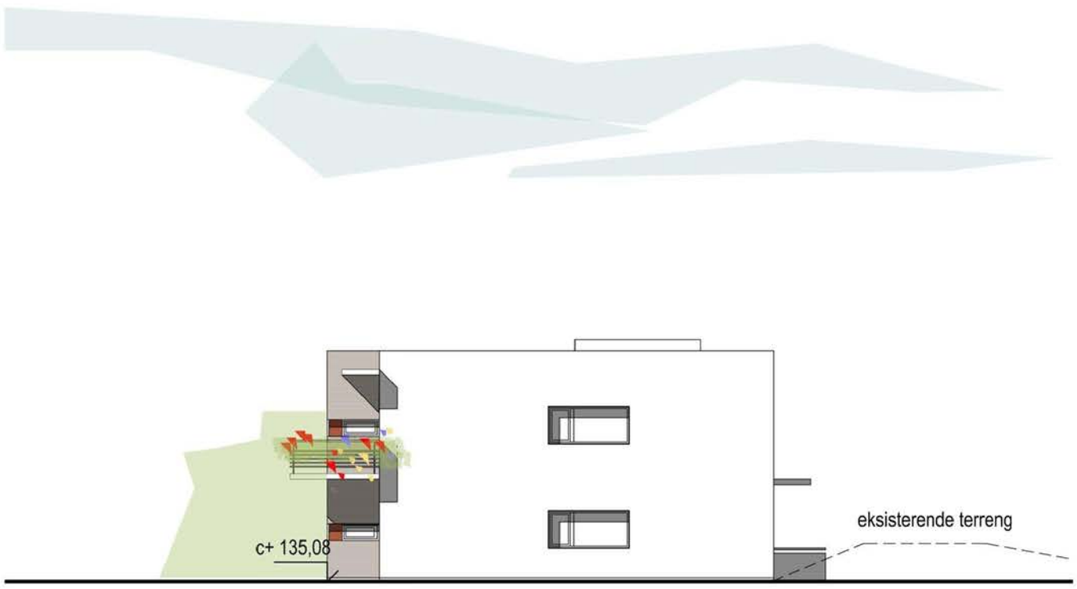
Tiltakshaver:
Solon Næring AS
Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Pb. 1847 Vika
0123 Oslo

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00
HAUSMANNS GATE 16, 0182 OSLO,
FIRMAPOST@HMARK.NO

Hus E
Fasade mot nord

PRO	Tegn.	KPR
SS	JPT	EF
Dato:	Mål:	Vedlegg nr.
20.03.13	1:100	-
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3942-01	AE-3403	-

File Path



HENVISNINGER:

Henvisningstekst ...

Tegn.nr. AE-3404 Rev. -

Tittel Hus E - fasade mot øst

Rev.	Beskrivelse	Tegn	KPR	Dato
	Rammesøknad			

Landsnes Hage
GNR / BNR: 3 / 115
1383 Asker

Tiltakshaver:
Solon Næring AS
Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Pb. 1847 Vika
0123 Oslo

HILLE MELBYE ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00
HAUSMANNS GATE 16, 0182 OSLO,
FIRMAPOST@HMARK.NO

Hus E
Fasade mot øst

PRO	Tegn.	KPR
SS	JPT	EF
Dato:	Målt:	Vedlegg nr.
20.03.13	1:100	-
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3942-01	AE-3404	-

File Path

HENVISNINGER:

Henvisningstekst ...

Tegn.nr. AE-3401 Rev. A

Tittel Hus E - fasade mot syd

Rev.	Beskrivelse	Tegn	KPR	Dato
A	korr fasade	Tegn	SS	20.09.13
	Rammesøknad			

Landsnes Hage
GNR / BNR: 3 / 115
1383 Asker

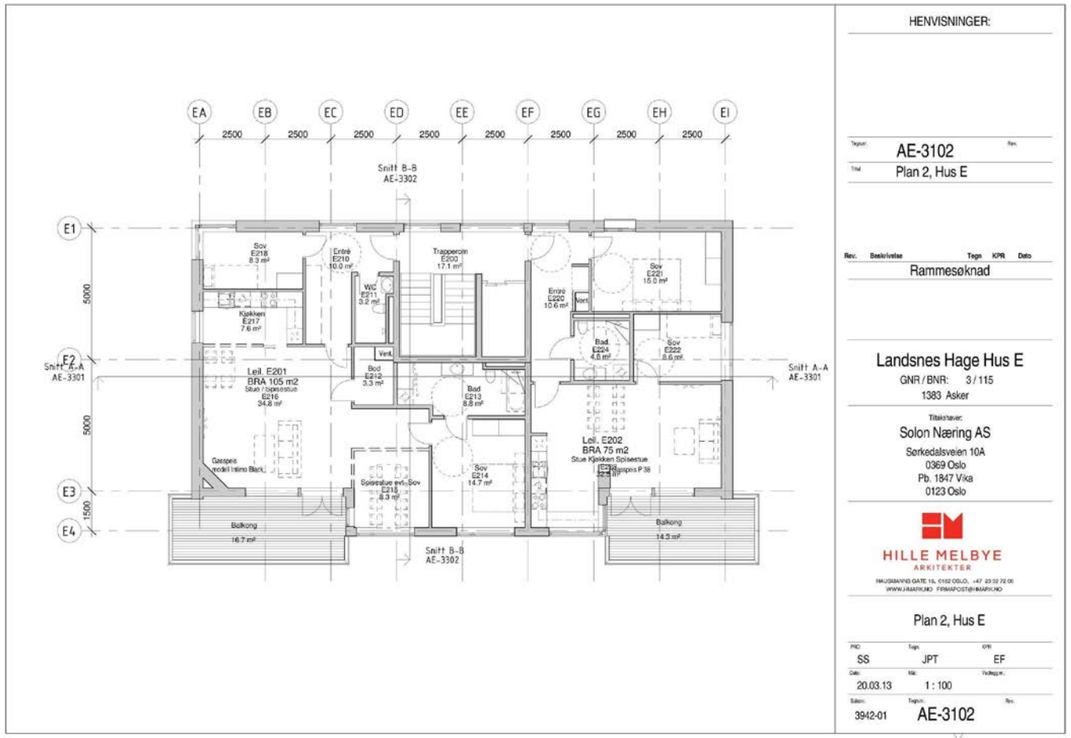
Tiltakshaver:
Solon Næring AS
Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Pb. 1847 Vika
0123 Oslo

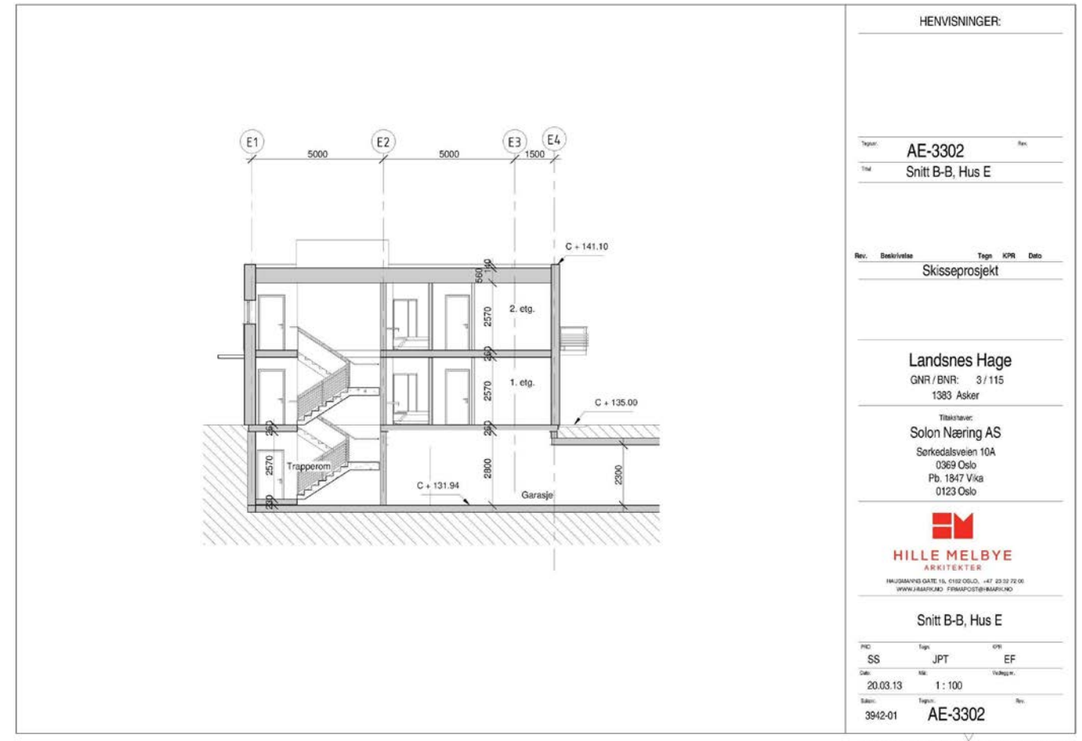
HILLE MELBYE ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00
HAUSMANNS GATE 16, 0182 OSLO,
FIRMAPOST@HMARK.NO

Hus E
Fasade mot syd

PRO	Tegn.	KPR
SS	JPT	EF
Dato:	Målt:	Vedlegg nr.
20.03.13	1:100	-
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3942-01	AE-3401	A

File Path


HENVISNINGER:
AE-3102
Plan 2, Hus E
Rammesøknad
Landsnes Hage Hus E
GNR / BNR: 3 / 115
1383 Asker
Solon Næring AS
Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Pb. 1847 Vika
0123 Oslo
HILLE MELBYE
ARKITEKTER
Plan 2, Hus E
SS
JPT
EF
20.03.13
1 : 100
3942-01
AE-3102


HENVISNINGER:
AE-3302
Snitt B-B, Hus E
Skisseprosjekt
Landsnes Hage
GNR / BNR: 3 / 115
1383 Asker
Solon Næring AS
Sørkedalsveien 10A
0369 Oslo
Pb. 1847 Vika
0123 Oslo
HILLE MELBYE
ARKITEKTER
Snitt B-B, Hus E
SS
JPT
EF
20.03.13
1 : 100
3942-01
AE-3302

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Drammensvei 269H
1383 ASKER

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre