



# UNIK EIENDOM - NESØYA

Meget lekker enebolig med utleieleilighet, svømmebasseng, trippelgarasje og strandlinje med brygge

Adresse: Taglugnveien 1, 1397 NESØYA

Bra: 416 kvm  
P-rom: 380 kvm

Verditakst: kr 30.000.000,-

Ansvarlig megler: Nils O. M. Nordvik / Bård Eirik Drivdal

  
**NORDVIK&PARTNERS**  
NORDVIK · TINHOLT · GABRIELSEN · STØYLEN

TLF: 22 12 90 00

oppdragsnr: 210201

**EIENDOM**

**Taglugnveien 1, 1397 NESØYA**  
gnr. 40, og bnr. 1404 (Boligtomt)  
samt andel 32/100 gnr 40 bnr 172 (Strandparsell) i Asker kommune.

**EIER**

Ole Robert Reitan og Monica Tønnesen Reitan

**BELIGGENHET**

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet i en privat blindvei på østsiden av Nesøya, i et attraktivt boligstrøk med villabebyggelse ytterst ved Halsbukta. Barnevennlig område uten generende trafikkstøy. Eiendommen er beliggende i vestlig retning med meget gode solforhold. Det er umiddelbar nærhet til flotte turområder/friområder på øya og ved sjøen. Gode offentlige kommunikasjoner i området med buss i Østre vei. Kort vei til skoler og forretninger

**BARNEHAGE/SKOLE I OMRÅDET**

Nesøya barnehage (1-5 år) Vestre vei 3  
Nesøya skole (1-7 kl.) Rosenkrantz vei 40

**TOMTEN**

Hovedtomt 1.118,8 m<sup>2</sup> (gnr 40 bnr 1404)  
Andel av strandparsell 665,5 m<sup>2</sup>(gnr 40, bnr 172)

Pent opparbeidet og beplantet tomt. Asfaltert gårds plass med vannbåren varme og brostein ved inngangspartiet dels med kanstein. Skiferlagt ute plass med vannbårenvarme ved garasjen. Singlet gangsti rundt boligen. Felles strandparsell i front av hele eiendommen, opparbeidet med plen, bryggeanlegg og sandstrand.

**AREALBEKREFTELSE**

Arealbekreftelse fra Asker kommune følger vedlagt.

**REGULERING**

Gnr 40 bnr1404 er regulert til boligformål.  
Strandparsellen gnr 40 bnr 172 er regulert til felles grøntanlegg.  
Begge eiendommene ligger i nærværende boligområde i kommunedelplanen, i området merket N 6, fortettningsområde.  
Eiendommene befinner seg i 100-metersbeltet fra sjøen som har egne bestemmelser. Reguleringskart med bestemmelser og kommuneplanens arealdel følger vedlagt prospektet. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**OFFENTLIGE PLANER**

Det er en vedtatt rekkefølge bestemmelse fra Asker kommune, som medfører at man ikke vil kunne få byggetillatelse før veien fra Broveien og til Taglugnveien er opprustet og opparbeidet med gang og sykkelsti. Fremdriften av dette vil avhenge av når det gis bevilgning fra kommune. For ytterligere informasjon vennligst ta kontakt med megler.

**OFFENTLIGRETTLIG PÅLEGG**

Ingen kjente.

**ADKOMST**

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

**PARKERING**

Garasje med plass til 3 biler, samt meget gode parkeringsforhold på egen gårds plass og 2 biloppstillingsplasser ved adkomst fra veien.

**BYGGEÅR**

2000

**BYGGEMÅTE**

Enebolig oppført i 2000 over 2 etasjer samt kjeller.

Vegger mot grunn: Betong og lecablokker.

Yttervegger: Bindingsverk med utvending malt panel.

Takkonstruksjoner: Trekonstruksjoner som er tekket med takstein.

Gulvsystemer: Støpt gulv på grunn i kjeller. Leca dekkelementer og trebjelkelag i etasjeskiller.

Garasje oppført i en etasje.

Støpt bakvegg, ellers bindingsverk i yttervegger. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. 3 stk elektriske porter.

**BRUKSTILLATELSE  
FERDIGATTEST**

Det foreligger ferdigattest på eneboligen og svømmebasseng fra 2001. (Ferdigattesten følger vedlagt)

Det foreligger ferdigattest for garasjen. (Følger vedlagt)

**BOLIGENS AREAL**

P-rom: 380 kvm

Bra: 416 kvm

1. etasje: Bruksareal: 153 kvm.  
Primærrom: 153 kvm: alle rom.2. etasje: Bruksareal: 109 kvm  
Primærrom: 109 kvm: alle rom.Kjeller: Bruksareal: 154 kvm.  
Primærrom: 118 kvm: alle rom unntatt garderobe, bod, teknisk rom og lager.

Arealene er oppmålt iht. NS 3940. Her defineres bruksareal som nettoareal og arealet av bruksenhetens innvendige vegger. Areal av primærrom er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

**ADGANG TIL UTLEIE**

Utleiedelen i underetasjen er i Asker kommune godkjent som en boenhet, ytterligere areale som i boligen har vært eller er utleid er ikke søkt godkjent som egen utleieenhet hos Plan- og bygningsmyndighetene. Selger bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

**INNHold**

1. etasje:

Hall, bibliotek, spisestue, stue over 2 plan, kjøkken, separat wc, vaskerom, garderobe.

2. etasje:

Trappegang, baderom, 4 soverom hvorav hovedsoverom med eget baderom.

Underetasje: Kjellergang, dusj/wc, innredet rom(kontor), garderobe, kjellerstue/treningsrom med utgang til have, bod, teknisk rom med egen inngang, lager, innredet rom med dusj og wc.

Utleieleilighet med egen inngang med vindfang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens inventar og møbler ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen.

## OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmeveksler med kabel lagt i sjøen. Thermia EKO T 15 fyrkjele. Vannbåren varme i alle gulv. Peis i stuen med opplegg for gasselement. Peis i kjøkken. Svenskeovn i hall.

Strømutgifter er stipulert til ca kr 90.000,- pr år jfr. eier.

Varmtvann er inkludert i strømutgiftene.

Bruken gjelder for 6 beboere.

## STANDARD

Vi har gleden av å tilby en særdeles attraktiv enebolig fra 2000 med stor tomt, trippelgarasje, sandstrand og brygge. En meget lekker og innholdsrik bolig for den kresne. Boligen er fortløpende renovert og oppgradert innvendig og utvendig de senere år og holder høy standard. Romslig og pent kjøkken med peis, 2 stekeovner og komfyr med 4 gassbluss og 2 induction topper. I tillegg er det dampovn, tallerkenvarmer, innebygd kaffemaskin, 2 kjøleskap og 2 fryser. Boligen er over to etasjer samt innredet underetasje med utleieleilighet med egen inngang. Kjellerstue, stue, spisestue og bibliotek. 4 bad og 4 soverom samt innredet rom. Utgang til hage fra underetasjen. Egen utgang fra tekniskrom og innredet rom i underetasjen. Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv i hele huset. Nedfeldt svømmebasseng på terrassen. Security anlegg med 9 videokameraer plassert utvendig rundt boligen

Himling:

Malte flater. Downlights i hall, garderobe, spisestue, stue, bibliotek, kjøkken, trappegang, gang, badrom og fire soverom samt deler av kjeller.

Innervegger:

Tapet i wc og fire soverom. Ellers malte flater.

Gulv:

Fliser i badrom, dusj/wc, wc, vaskerom, garderobe, hall og vindfang. Ellers hovedsaklig eik plank parkett.

Kjøkkeninnredning

Utleieleilighet:

Hvit laminat innredning med trefinerte fronter. Laminat benkeplate. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. 1 rustfri kum.

Elektrisk avtrekksvifte. Åpen løsning i stuen.

1. etasje:

Heltre kjøkkeninnredning med polert naturstein benkeplate.

Glassplate over benken og elektrisk avtrekksvifte. Integrert stekeovn (90 cm.), komfyr med 2 induction topper, fire gassbluss, kaffemaskin,

(60 cm) stekeovn, tallerkenvarmer, oppvaskmaskin, 2 kjøleskap og 2 fryser. Meget romslig og delikat kjøkken med spiseplass, peis og dør ut til terrasse.

Sanitær:

Utleieleilighet

1) Dusj, wc og servant. Hvit porselen. Buett glassvegg til dusjen.

Vannbåren varme i gulv og downlights

Underetasje:

2) Bad med dusj og wc. Hvit porselen. Glassvegg mot dusjen. Heltre benk. Lekkert bad fra 2005. Vannbåren varme i gulv og downlights.

3) Dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vannbåren varme i gulv og downlights.

1. etasje.

1) Gjestetoalett med wc og servant.

2) Vaskerom. Hvit laminat benk med finert benkeplate. En rustfri kum. Tørkeskap. Sjakt fra bad i 2. etasje. Utgang til hagen/terrasse ved garasjen.

2. etasje:

1) Badekar, dusj, wc og servant. Hvit porselen i wc. 1 rustfri servant. Badekar er innkledd med lakkert treverk. Lakkert benk. Vannbåren varme i gulv og downlights.

2) Badekar, 1 dusjer med 3 dusjhoder, wc og 2 servanter. Hvit porselen. Innmurt badekar. Glassdør og vegg til dusjen. Heltre benk med polert naturstein i benkeplaten. Vegghengt wc. Vannbåren varme i gulv og downlights. Inngang fra hovedsoverom.

Terrasser:

Terrasse på baksiden av boligen er belagt med skifer. Terrasse mot sjøen med utgang fra stuen og kjøkken i treverk og skifer, dels overbygget. Nedfelt svømmebasseng med renseanlegg, oppvarming og belysning. 1 utedusj. Innfelt høytalere i overbygg.

Terrasse i 2. etasje med utgang fra hovedsoverom med fliser på gulvet, høytalere og vannbåren varme. Vender mot sjøen.

Terrasse i 2. etasje med utgang fra trappegang med fliser på gulvet og vannbåren varme. Vender mot gårdplassen.

## AVGIFTER

Kommunale avgifter for 2010 utgjør

Feiing av 2 pipeløp 557,50 kr pr år.

Renovasjon 3 sekker i uken kr 9059,- pr år.

Det betales kr 11,86 pr. m<sup>3</sup> for vann og kr 11,86,- for avløp samt målerleie på 281 pr. år.

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF polisenr 3495913.

Årlig premie utgjør for selgers vedkommende ca kr 10.000,-.

Årlig internettilknytning utgjør ca kr 4.000,-.

Årlig medlemskap i velforening utgjør kr 250,-. (Frivillig)

Man betaler i felleskap for snemåking og vedlikehold av privat vei.

Det betales ca 600,-årlig for felles avløpspumpe.

## LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er 869.742 for 2010. Ny verdi høsten 2010.

## TAKST

Verditakst kr 30.000.000

Lånetakst kr 25.000.000

## **EIERSKIFTE- FORSIKRING**

Selger har tegnet eierskifteforsikring.  
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt.

## **TINGLYSTE FORPLIKTELSER/ SERVITUTTER**

-Bestemmelse om deleforbud, datert 13.01.1933. Dagboknr 907362.  
Bestemmelse om bebyggelse, benyttelse, veg, gjerde, båt plass/brygge.  
(Følger vedlagt)  
-Bestemmelse om vann/kloakkledning, datert 09.10.1997.  
Dagboknr 29439. (Følger vedlagt)  
For øvrige servitutter, vennligst kontakt vårt kontor for utlevering av ovennevnte servitutter.

## **HEFTELSE**

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge.  
På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

## **RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER**

Eiendommens rettigheter  
-Bruksrett, datert 11.10.1994. Dagboknr 26052.  
Bestemmelse om eksklusiv bruksrett til midtre del av gnr 40 bnr 172, strandparsell. (Følger vedlagt)  
-Bruksrett, datert 01.07.1996. Dagboknr 17060. Fraskrivelse av eiendommens (gnr 1404) bruksrett over nordre delen av gnr 40 bnr 172 (Strandparsell) fra en rett linje fra det nordre hjørne på gnr 40 bnr 1404 i retning 295 grader vest etter en 360 graders kompass inndelig til grensen mot nordøst. Bruksretten overføres til gnr 40 bnr 1403. (Følger vedlagt)  
-Bestemmelse om veg, datert. Dagboknr 16097.  
Bestemmelse om rett til bruk av vei på gnr 40 bnr 1407 mot forholdsmessig dekning av 1/7 av løpende kostnader til vedlikehold, oppgradering mm. (Følger vedlagt.)

## **SALGSBETINGELSE**

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9 hvor det heter: Eignedom selt "som han er" el. - Endå om eignedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som opplyst tidligere, jfr. Avhendingslovens, § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse.

Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne med fagmann før avtale inngås (aksept av bud).

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

**I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere**

**akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, ifr. § 8-6 i forskrift om eiendomsmegling.**

**VED INNSENDING AV BUD OPPFORDRES ALLE BUDGIVERE TIL Å KONTAKTE MEGLER FOR BEKREFTELSE OM AT BUDET ER KOMMET MEGLER I HENDE. DETTE GJELDER UANSETT TIDSPUNKT PÅ DØGNET GRUNNET 24-TIMERS-REGELEN**

## **OMKOSTNINGER**

Ved kjøp av fast eiendom betales følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

- Dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen
- Tinglysingsgebyr for skjøtet kr 1.548,-

Dersom kjøper skal belåne eiendommen, betaler kjøper i tillegg gebyr til tinglysingsmyndighetene for tinglysning av pantedokument med kr 1.935,- for hvert dokument som skal tinglyses. I tillegg kommer attestgebyr til tinglysings-myndighetene på kr 172,-.

Totale omkostninger ved kjøp av eiendommen til verditakst vil eksempelvis utgjør kr 753.655,-.

Vi tar forbehold om endringer i de offentlige gebyrene.

## **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikringen må senest tegnes på kontraktsmøtet, og koster mellom kr 3.000,- og kr 7.500,-, avhengig av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

## **OVERTAGELSE**

Etter avtale.

## **HVITVASKINGSLOVEN**

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

## **AVHENDINGSLOVEN**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eidegom av 26. juni 1992 nr 87.

## **FINANSIERING**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

## **ANSVARLIG MEGLER:**

**Partner/Seniormegler Nils O. M. Nordvik**  
**Tlf: direkte telefonnr.: (a:) 22 12 90 01 (m:) 900 40 340**  
**E-post: nordvik@nordvikpartners.no**

## **ASSISTERENDE MEGLER:**

**Bård Eirik Drivdal**  
**Tlf: direkte 22 12 90 0292 43 52 11**  
**E-post: drivdal@nordvikpartners.no**

**Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS**  
**Hansteens gate 2, 0253 OSLO**  
**Tlf: 22 12 90 00 Fax. 22 12 90 40**

Under fremvisning av eiendommen foreligger det reguleringsbestemmelser med kart tilgjengelig for interessenter. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og megler, takstmannens tekniske vurderinger, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % (inkl mva) beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for tilrettelegging begrenset opp til kr 4.900,- (inkl. mva) og vederlag for inneståelseserklæring kr 1.500,- (inkl. mva) der dette er nødvendig. For visninger er det avtalt kr 2.500,- (inkl. mva ) pr visning for ansvarlig megler og kr 1.000,- (inkl. mva) pr. visning for assistent.

*Å notere seg som interessent på besøkslisten er ingen garanti for at man blir kontaktet fra megler i forbindelse med budrunden. Bud kan forekomme raskt etter 24-timersfristens utløp og da gjerne med korte frister. Vi vil imidlertid holde alle budgivere orientert så lenge de er med i budrunden. Dog må man sørge for å være tilgjengelig.*



## Verdi- og lånetakst over

### Enebolig Taglugnveien 1

1397 NESØYA

Gnr.	Bnr.	Beskrivelse
40	1404	Boligtomt
40	172	Strandparsell

ASKER KOMMUNE

#### Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i meget attraktivt boligstrøk med villabebyggelse innerst i en blindvei på østsiden av Nesøya ytterst ved Halsbukta. Veien er privat.

Gode offentlige kommunikasjoner i området med buss i Østre vei. Kort vei til skoler og forretninger. Ingen generende trafikkstøy. Kort vei til turområde/friområde på øya og ved sjøen. Barnevennlig område. Eiendommen er beliggende mot nordvest og har meget gode solforhold. Meget gode parkeringsforhold på egen gårdsplass samt i garasje med plass til 3 biler.

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker og trær. Asfaltert gårdsplass med vannbåren varme, brostein ved inngangsparti, dels med kantstein. Skifer uteplass ved garasjen. Singlet gangsti rundt boligen.

Terrasse mot sjøen i treverk og skifer med nedfeldt svømmebasseng.

Trapp i fra terrassen i granitt til felles strandparsell som ligger i front av hele eiendommen. Opparbeidet med plen, bryggeanlegg og sandstrand. Noe grunnst innerst ved bryggen.

Enebolig som er oppført i 2001 med to etasjer samt kjeller. I del av kjelleren er det innredet en hybel leilighet med separat inngang. Utgang til hagen fra kjellerstuen.

Boligen er fortløpende renoveret og oppgradert innvendig og utvendig i de senere år og holder en høy standard. Blant annet overflater på gulv, vegger og himlinger. Montert peis i kjøkken og kakkelovn. Utvidet og oppgradert svømmebasseng. Montert skaper og bokhyller. Kjøkken. Hovedbaderom. Elektrisk anlegg. Terrasse og hele uteanlegget rundt boligen.

I kjelleren er det innredet hybel, badrom og soverom som ikke er godkjent i henhold til godkjente tegninger.

Teknisk/lager er gravet ut og innredet men er ikke godkjent i henhold til godkjente tegninger. Arealene er medtatt under BRA og dels BRA-P.

Trippelgarasje oppført i 2001 med en etasje. 3 stk. elektriske porter.

Ved sjøen er det beliggende en felles strandparsell på 2080 m<sup>2</sup> som eies av bnr. 1402 med 38/100 deler, bnr. 1403 med 30/100 og bnr. 1404 med 32/100 deler. Tomten er avdelt bruksmessig mellom bnr. 1402 og denne eiendommen med hekk. Resterende del benyttes felles av denne eiendommen og bnr. 1403.

Panteattest samt eiendommens dokumenter i kommunen er ikke kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primæreal i henhold til NS 3940 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan og bygningsloven.

Opplysninger i taksten er utarbeidet av takstmannen på bakgrunn av gitte og innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger fra selger/offentlige myndigheter/forretningsfører.

**Eiendom:** Gnr. 40 Bnr. 1404 m.fl. KOMMUNE ASKER  
**Adresse:** Enebolig - Taglugnveien 1, 1397 NESØYA

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>25 000 000</b>

30.04.2010



.....  
Willy Preintoft jr  
Kontorfellesskapet Aker Takst



**Eiendom:** Gnr. 40 Bnr. 1404 m.fl. KOMMUNE ASKER  
**Adresse:** Enebolig - Taglugnveien 1, 1397 NESØYA

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Monica Tønnesen Reitan

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 20.10.2009**

- Willy Preintoft jr Takstmann
- Monica Tønnesen Reitan og Ole Robert Reitan Eier
- Ole Robert reitan Eier

**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Kjøpekontrakt	Dato 09.03.2001
	Situasjonskart	Dato 15.09.1997 Dato motatt i kommunen
	Tegninger	Dato 15.09.1997 Dato motatt i kommunen
	Tidligere takst	Dato 19.01.2001 Hans P. Johansen
	EDR	Norges Eiendommer på internett.
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	Muntlige opplysninger under befaringen.

**Eiendomsdata**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr. 40 Bnr. 1404 Boligtomt Gnr. 40 Bnr. 172 Strandparsell
<b>Hjemmelshaver:</b>	Monica Tønnesen Reitan Ole Robert Reitan
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 1 784,4 m <sup>2</sup> Hovedtomt 1 118,8 m <sup>2</sup> og andel av strandparsell 665,5 m <sup>2</sup> , Ifølge EDR
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig.
<b>Regulering:</b>	Regulert

**Forsikringsforhold**

**Kommentar:** Ikke fremlagt

**Ligningstakst**

**Ligningstakst:** Ikke oppgitt

**Bygninger på eiendommen**  
**Enebolig**

**Byggeår:** 2001. Tatt i bruk ifølge EDR

**Garasje**

**Byggeår:** 2001. Tatt i bruk ifølge kommunen

**Arealer og anvendelse****AREALBEREGNING**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

**Måleverdige AREALER**

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

**MARKEDSFØRING**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.

Oppdr.nr:  
201000094

Bef.dato:  
20.10.2009

Side:  
4 av 8



**Eiendom:** Gnr. 40 Bnr. 1404 m.fl. KOMMUNE ASKER

**Adresse:** Enebolig - Taglugnveien 1, 1397 NESØYA

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

**Enebolig - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	180	154	118	36	Kjellergang, dusj/wc, innredet rom, garderobe, kjellerstue, bod, teknisk rom, lager, innredet rom med dusj/wc.  Hybel med vindfang, stue, kjøkken, soverom og dusj/wc.
1. etasje	170	153	153		Hall, wc, vaskerom, garderobe, kjøkken, bibliotek, spisestue, stue over to plan
2. etasje	121	109	109		Trappegang, badrom, 3 soverom og hovedsoverom med eget badrom Areal er oppgitt fra tidligere takst og er ikke kontrollmålt og må ansees som et ca. areal.
<b>Sum bygning</b>	<b>471</b>	<b>416</b>	<b>380</b>	<b>36</b>	

**Enebolig - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Kjellergang, dusj/wc, innredet rom, kjellerstue, hybel: vindfang, stue, kjøkken, soverom og dusj/wc	Garderobe, bod, teknisk rom, lager
1. etasje	Hall, wc, vaskerom, garderobe, kjøkken, bibliotek, spisestue, stue	
2. etasje	Trappegang, badrom, 3 soverom, hovedsoverom med eget badrom	

**Garasje - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	68	64		64	Trippelgarasje Bruttoareal er beregnet.
<b>Sum bygning</b>	<b>68</b>	<b>64</b>		<b>64</b>	

**Garasje - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Trippelgarasje

**Eiendom:** Gnr. 40 Bnr. 1404 m.fl. KOMMUNE ASKER  
**Adresse:** Enebolig - Taglugnveien 1, 1397 NESØYA

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Enebolig**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Enebolig</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Enebolig som er oppført i to etasjer samt kjeller.</p> <p><b>222 Vegger mot grunn</b> Betong og lecablokker.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Bindingsverk med utvendig malt panel.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Trekonstruksjon som er tekket med takstein.</p> <p><b>233 Vinduer</b> Isolerglass i malt trekarm.</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b> Tofløyet malt inngangsdør. Malte innvendig dører. Skyvedør til garderobe i hall. Tofløyet dør med smårutet glass til stuen og terrassen. Skyvedør med smårutet glass til bibliotek og kjøkken fra stuen.</p> <p><b>242 Gulvsystemer</b> Støpt gulv på grunn i kjeller. Leca dekkelementer og trebjelkelag i etasjeskiller.</p> <p><b>252 Belegg på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper</b> Terrasse på baksiden av boligen ved garasje belagt med skifer. Terrasse mot sjøen med utgang fra stuen og kjøkken i treverk og skifer. Dels overbygget. Nedfelt svømmebasseng med renseanlegg, oppvarming og belysning. 2 stk utedusjer. Innfelt høytalere og belysning i overbygg. Terrasse i 2. etasje med utgang fra hovedsoverom med fliser på gulvet. Vender mot sjøen. Terrasse i 2. etasje med utgang fra trappegang med fliser på gulvet. Vender mot gårdsplassen. <i>Påkostninger:</i> Oppgradert terrasse og basseng ifølge eier.</p> <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Fliser i baderom, dusj/wc, wc, vaskerom, garderobe, hall og vindfang. Ellers hovedsaklig eik plank parkett.</p> <p><b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b> Tapet i wc og fire soverom. Ellers malte flater.</p> <p><b>255 Overflater på innvendig himling</b> Malte overflater. Downlights i hall, garderobe, spisestue, stue, bibliotek, kjøkken, trappegang, gang, baderom og fire soverom samt deler av kjeller.</p> <p><b>261 Trapper og ramper</b> Malt tretrapp med heltre eik i trinn mellom etasjene. Støpt inngangstrapp med skiferi trinn. Overbygget. Skifer i utvendig trapp til hybel. Granitt og skifer i trapp fra kjellerstue og til terrassen. <i>Vedlikehold ol:</i> Noen løse skiferheller i trapp til hybel.</p> <p><b>272 Kjøkkeninnredning</b> Hybel: Hvit laminat innredning med trefinerte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Elektrisk avtrekksvifte. Åpen løsning i stuen. 1. etasje: Heltre kjøkkeninnredning med polert naturstein benkeplate. Glassplate over benken. Elektrisk avtrekksvifte. 2 stk integrert stekeovn (90 cm og 60 cm.), dampovn, komfyr med 2 plater på keramisk topp og med induction samt fire gassbluss, mikrobølgeovn, Miele kaffemaskin, tallerkenvarmer, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.</p>

**Eiendom:** Gnr. 40 Bnr. 1404 m.fl. KOMMUNE ASKER**Adresse:** Enebolig - Taglugnveien 1, 1397 NESØYA

	<p>Meget romslig kjøkken med spise plass. Peis. Dør ut til terrasse.</p>
<b>273</b>	<p><b>Innredning og garnityr for våtrom</b> Kjeller: 1) Dusj, wc og servant. Hvit porselen. Glassvegg mot dusjen. Heltre benk. Vannbåren gulvvarme. Downlights. Inngang fra hovedsoverom. 2) Dusj, wc og servant. Hvit porselen. Åpen dusj med forheng. Vannbåren gulvvarme. Downlights. 3) Dusj, wc og servant. Hvit porselen. Buet glassvegg til dusjen. Vannbåren gulvvarme. Downlights. 1. etasje. 1) Wc og servant. Hvit porselen. 2) Vaskerom. Hvit laminat benk med finert benkeplate. En rustfri kum. Sjakt fra bad i 2. etasje. Utgang til hagen/terrasse ved garasjen. 2. etasje: 1) Badekar, dusj, wc og servant. Hvit porselen i wc. 1 rustfri servant. Kar er innkledd med lakkert treverk. Lakkert benk. Vannbåren gulvvarme. Downlights. 2) Badekar, 2 dusjer, wc og 2 servanter. Hvit porselen. Innmurt kar. Glassdør og vegg til dusjen. Heltre benk med polert naturstein i benkeplaten. Vegghengt wc. Vannbåren gulvvarme. Downlights. Inngang fra hovedsoverom.</p>
<b>274</b>	<p><b>Skap og reoler</b> Faste skap i fire soverom. Garderobe i hall med eik innredning. Garderoberom i kjeller med innredning.</p>
<b>320</b>	<p><b>Varme, generelt</b> Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmeveksler med kabel lagt ut i sjøen. Egen bereder for gulvvarmen. Thermia EKO T 15 fyrkjele. Peis i stuen. Åpent ildrom med kleberstein i ildrom og omramning. Pusset og malt kappe. Har innmontert gasselement. Peis i kjøkken. Innsatspeis med kleberstein omramning. Svenskeovn i hallen.</p>
<b>400</b>	<p><b>Elkraft, generelt</b> <i>Vedlikehold ol:</i> Ikke kontrollert av takstmannen. Elektrisk anlegg må alltid kontrolleres av egen fagmann.</p>
<b>543</b>	<p><b>Adgangskontroll, innbrudds- og overfallsalarm</b> Boligen har alarm for innbrudd og brann. Security anlegg med 9 videokameras plassert utvendig rundt boligen. Tilkoblet egen pc.</p>
<b>559</b>	<p><b>Andre lyd- og bildesystemer</b> Beolink anlegg i flere av rommene og på terrassen. Dels høyttalere fra Bose.</p>
<b>600</b>	<p><b>Andre installasjoner, generelt</b> Opplyst at det er ventilasjonsanlegg som er plassert på loftet. <i>Vedlikehold ol:</i> Ikke kontrollert av takstmannen, må utføres av egen fagmann.</p>
<b>900</b>	<p><b>Annet</b> Kabel-TV. Utvendig belysning og vannkran. Dimmer på lys i flere av rommene. 300 liters varmtvannsbereder i teknisk rom. I bibliotek er det faste malte skaper og bokhyller. I 2 soverom er det montert faste malte senger. I ett soverom er det montert malt køyeseng.</p>

**Eiendom:** Gnr. 40 Bnr. 1404 m.fl. KOMMUNE ASKER**Adresse:** Enebolig - Taglugnveien 1, 1397 NESØYA**Garasje**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	<b>200 Bygning, generelt</b> Garasje som er oppført i en etasje. Støpt bakvegg, ellers bindingsverk i yttervegger. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. 3 stk elektriske porter. Oppvarming ved elektriske ovner.

**VERDIBEREGNING****Årlige kostnader**

	Ingen
--	-------

**Teknisk verdiberegning**

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	15 000 000
	Garasje	700 000
	Sum normale byggekostnader:	<b>15 700 000</b>
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	400 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi uten tomtkostnad Kr:	<b>15 300 000</b>

**Markeds- og låneverdi**

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>30 000 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>25 000 000</b>



## Egenerklærings skjema Eierskifteforsikring

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven, og er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

### Eiendomsmegler (MÅ FYLLES UT)

Meglerforetak:	Nordvik & Partners	Avdeling:	Frogner
Meglers navn:	Nordvik		
Meglers oppdragsnummer:	710201 / NOM		
Hvilken rapport foreligger?	Verdi- og lånetakst <input checked="" type="checkbox"/>	Boligsalgsrapport/ tilstandsrapport <input type="checkbox"/>	Ingen rapport <input type="checkbox"/>

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn. Ved salg av dødsbo, oppgjørs- /honoraropdrag, eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen, skal utvidet takst, - boligsalgsrapport, - tilstandsrapport eller lignende foreligge. \* Definisjon blokk: "en eiendom med mer enn 4 leiligheter i mer enn 2 etasjer".

### Salgsobjekt (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To - flermannsbolig <input type="checkbox"/>		
Tomt <input type="checkbox"/>	Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andel/Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>	Andel/Aksjeleilighet <b>i blokk</b> <input type="checkbox"/> *		
Gnr.:	Bnr.:	Snr./andels/aksjenr.:	Festenr.:		
Adresse:		Postnummer:			
Sted:		Kommune:			
Byggeår:	2000	Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?					
Er tegnet supervillaforsikring eller hussoppforsikring? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Vet ikke <input type="checkbox"/>					
Polise / avtalenummer:					
Hvis dødsbo, kryss her:		<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:		

### Selger

<b>Selger (1)</b>					
Etternavn:		REITAN		Fornavn:	
Tlf. privat:		Tlf. arbeid:		e-post:	
		90552565		monica.reitan@reitnggruppen.no	
Ny adresse:		Postnr.:		Sted:	
Ei					
<b>Selger (2)</b>					
Etternavn:		REITAN		Fornavn:	
Tlf. privat:		Tlf. arbeid:		e-post:	
Ny adresse:		Postnr.:		Sted:	



**Spørsmål 16-17 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.**

SPØRSMÅL FOR ALLE TYER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekke i fliser, lekkasje, råte, eller sopp-skader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X		
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, hvem som har utført arbeidene, og om det ble skiftet sluk.			
3.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X		
4.	Kjenner du til om det er utført andre bygningsmessige arbeider, herunder også utvendige arbeider som f.eks. drenering, av ufaglærte personer?	X		
5.	Kjenner du til problemer med ildsted/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, eller innkledd pipe?	X		
6.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	X		
7.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
8.	Kjenner du til setningsskader? (sprekker i mur, skjevheter i gulv eller lign.)	X		
9.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
10.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
11.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/fasade?	X		
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/tillatelse/feil/skader/påbud/heftelser/ krav/etc. vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/ BORETTSLAG / BOLIGAKSJESELSKAP		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?			
Tilleggskommentarer:				

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er **bindende** for AmTrust International Underwriters Ltd i **6 - seks - måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.**

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næring. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til forsikringsmegler.		
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.		
Dato:	19.4.10	Sted:	NESØYA
Selger (1) sign.:		Selger (2) sign.:	

**GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 40 / 1404 / 0 / 0****HOVEDOPPLYSNINGER**

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	OPPGITT AR.	KILDE	ESKATT AR.	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET
40	1404	0	0	Grunneiendom	27.07.1994	1118,8	1119,3	Målebrev		Bolig	PARSELL 72	Ja	11.03.2008

**ANDELER I ANDRE EIENDOMMER**

ANNEN EIENDOM	AREAL	ANDEL
40/172/0/0	2080,7	32/100

**KOMMENTARER TIL EIENDOMMEN**

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Merknad	MÅLEBREV SENDT TOR ANDENÆS 08.03.96.		01.01.0001

**TINGLYSTE EIERFORHOLD**

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	<u>REITAN OLE ROBERT</u>	TAGLUGNVEIEN 1	1397 NESØYA	1/2	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	09.04.2001	
	<u>REITAN MONICA TØNNESEN</u>	TAGLUGNVEIEN 1	1397 NESØYA	1/2	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	09.04.2001	

**EIERHISTORIKK (3)**

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	3	1/2	<u>HAGEN HANNE HELENE EKLUND</u>	18.06.1997	09.04.2001
Hjemmelshaver	2	1/2	<u>PETTERSEN PER JOHAN</u>	18.06.1997	09.04.2001
Hjemmelshaver	1	1/1	<u>ANDENÆS TOR</u>	05.09.1984	18.06.1997

**Utskilt fra: 40/172****FORRETNINGER (3)**

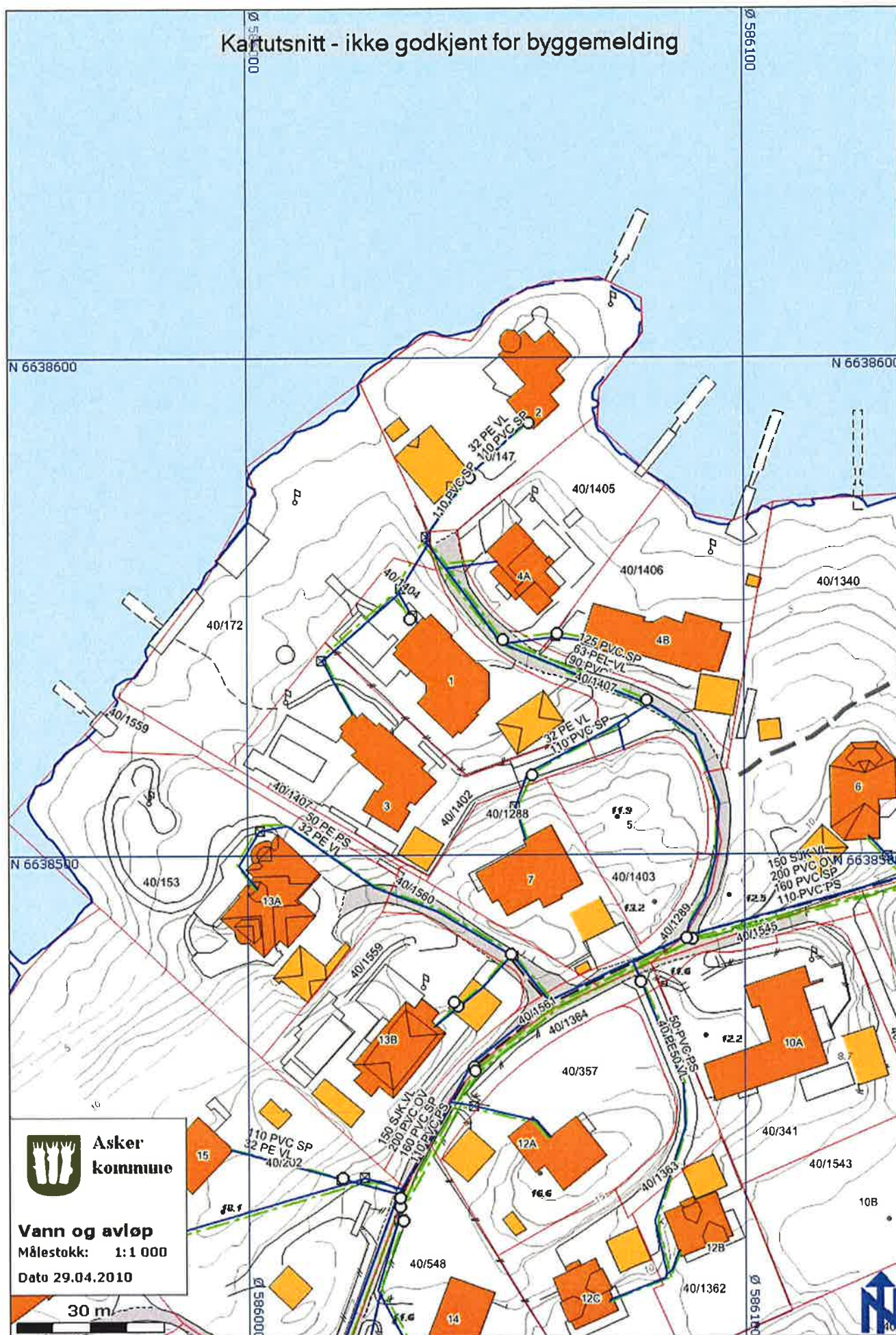
FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M <sup>2</sup> )	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE
Kart- og delingsforretning		1016,3		27.07.1994		M 114-119	THH	<u>40/172</u>
Grensejustering		103		27.07.1994		M 114-119	THH	<u>40/147</u>
Kartforretning		1119,3		12.01.1996		M 114-119	THH	












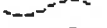


































**TEIGER**

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
63728418	22	6638549,56	586024,39	1118,8			
Ant.Teiger 1							

**REFERANSER**

KODE	REFERANSE
M	114-119
J	11/94



<b>Ledningsnett VA</b>	
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Kum
	Kran
	Sluk
<b>Godkjent Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>	
	Godkjent tiltak, Usikker inlegging
<b>Vegsituasjon</b>	
	Vegkant usikker
	Veg
	Vegkant
	Annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykelveg kant
	Vegbom
<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Eiendomsgrense - oppmål
	Eiendomsgrense Udefinert
<b>Bygninger</b>	
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
<b>Høydeinformasjon</b>	
	Høydekurve 5m usikker
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m usikker
	Høydekurve 1m
	Terrengpunkt
<b>Kyst</b>	
	Havflate
	Kystkontur usikker
	Kystkontur
<b>Bygningsmessige anlegg</b>	
	Annet gjerde
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Frittstående mur
	Loddrett forstøtningsmur
	Svømmebasseng kant
<b>Annen samferdsel</b>	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti

## Merknader til målebrev:

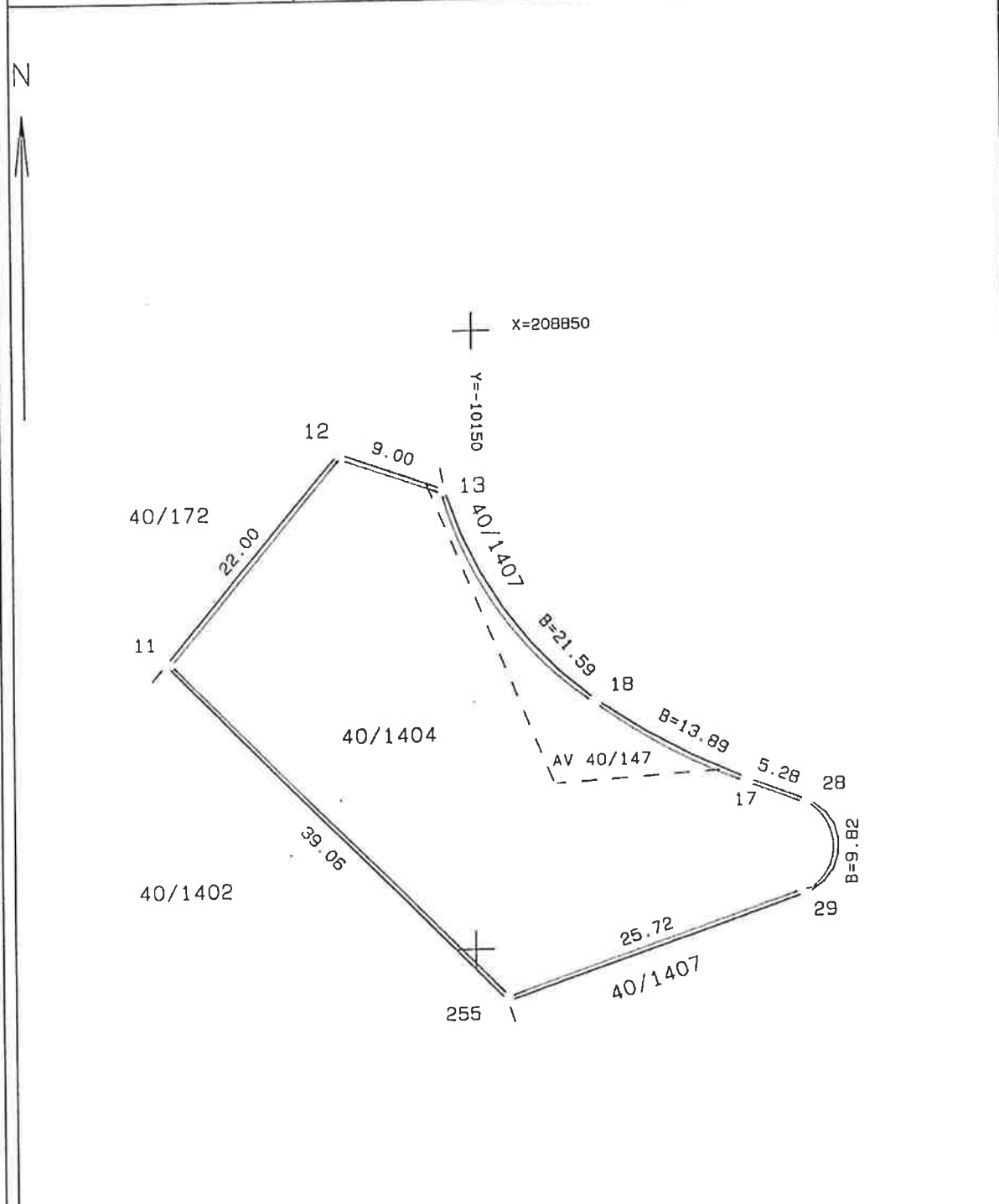
G.nr.: 40	Br.nr.: 1404
-----------	--------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Beregnet areal er ifølge matrikkelen: 1118,8 m <sup>2</sup>	C. Ziesler 03.05.10
Målebrev journalnummer: 114-119	

Gnr 40	Bnr 1404	Festenr
Representasjonspunkt X 208815 Y -10150 Z		
Kartblad CM044-1-28+36	x	Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 1119.3	M <sup>2</sup>

# MÅLEBREVSKART

Jnr 11/94
Målebrev nr 114-119



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
F163..11		208823.42	-10175.02	22.00	
F163..12		208840.19	-10160.78	9.00	
F163..13		208837.20	-10152.29	21.59	-33.00
F163..18		208819.93	-10140.00	13.89	-53.00
F163..17		208813.36	-10127.81	5.28	
F163..28		208811.48	-10122.87	9.82	4.00
F163..29		208803.95	-10123.02	25.72	
G161.255	Gkj.grmrk. i jord	208795.78	-10147.42	39.06	



Per Pettersen  
Taglugnveien 1

1397 NESØYA

Deres ref.:

Vår ref.:  
TEBYMMM  
S97/03859

Arkivnr.:  
L42 -  
L002489/01

Dato:  
24.01.2001

**GBNR. 40/1404 - FERDIGATTEST - NYBYGG BOLIG OG SVØMMEBASSENG  
TAGLUGNVEIEN 1 BYGGHERRE: PER PETTERSEN**

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringsjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Det er registrert at kommunalteknisk avdelingen har godkjent varme- og sanitæranlegget 22.11.00.

Det forutsettes at følgende utestående arbeider, registrert ved befaring 1. juli 1999, er fullført:

- Forskriftsmessig brannslange montert,
- haspe på feieluker,
- forskriftsmessig rekkverk på utvendige murer,
- nedløpsrør montert og
- tilfredsstillende tilgjengelighet for feier.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt. Garasjen, som er byggemeldt som egen sak, inngår ikke i denne ferdigattest.

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

Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

*Anne K. Westerheim*  
Anne Katrine Westerheim  
Sjefingeniør

*Mildred Midttun*  
Mildred Midttun  
Overarkitekt

Kopi til:

Torbjørn Martinsen, Postboks 109, 3071 Sande i Vestfold

**Bygnings- og reguleringsjefen**

Knud Askers vei 24  
Postboks 353  
1372 Asker

Telefon: 66 90 90 00  
Telefax: 66 76 80 36

Bankgiro: 5136 05 01209  
Postgiro: 0805 5345202

Org.nr. 944 382 038 mva.

Per Pettersen  
Taglugnveien 1

1397 NESØYA

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**  
TEBYHJJ  
S99/03835

**Arkivnr.:**  
L45 -BY40/1404  
L025935/01

**Dato:**  
13.07.2001

**GNR. 40, BNR. 1404 FERDIGATTEST FOR NYBYGG GARASJE M/BOD  
TAGLUGNVEIEN 1 TILTAKSHAVER: PER PETTERSEN**

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gir bygnings- og reguleringsjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak. Befaring var foretatt 30.03.2001.

Ferdigattesten gis etter anmodning, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt.

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
























Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Hans Jakobsen  
Avdelingsingeniør





	<b>Tiltak</b>
	Godkjente tiltak, usikker innlegging
<b>Vegsituasjon</b>	
	Veg
	Vegkant
	Annet vegareal
	Gang/Sykkelveg kant
	Vegbom
<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Eiendomsgrense - oppmålt
	Eiendomsgrense Udefinert
<b>Kyst</b>	
	Kystkontur usikker
	Kystkontur
<b>Bygninger</b>	
	Takkant
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksporang
	Mønelinje
<b>Annen samferdse</b>	
	Traktor/Kjerveveg midt
	Sti
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan</b>	
	Reg. kant kjørebane
	Byggegrense
	Reg. senterlinje vei
	Omriss planlagt bebyggelse
	Frisiklinje veikryss
	Eiendomsgrense oppheves
	Illustrasjonslinje
	Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel
	Strandsonегrense
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Annet byggeområde
	Kjerveveg
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles grøntanlegg

90c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18.01.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2005.  
For rådmannen

Tor Arne Midtbø.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
ØSTRE VEI – STORENGVEIEN, GNR. 40 BNR. 104 M.FL.  
PLAN DATERT 01.09.00    SIST REVIDERT 01.12.04**

**§ 1    Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

**§ 2    Reguleringsformål**

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

Området reguleres til:

- |                |   |            |
|----------------|---|------------|
| Byggeområder   | - frittliggende boliger   |            |
| Trafikkområder | - offentlige veier  | - kjørevei |
|                |   | - gangvei  |
|                |   | - fortau   |
|                |   | - sti      |
| Friområder     | - friområder  |            |
| Spesialområde  | - kommunalteknisk anlegg  |            |
|                | - naturvern   | - på land  |
|                |   | - i sjøen  |
|                | - bevaring  |            |
|                | - lek/friluft   |            |
|                | - ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv og tilflott til tilliggende eiendommer |            |
| Fellesområder  | - felles atkomst  |            |
|                | - felles leke-/oppholdsareal  |            |

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

### § 3 Områder for frittliggende boliger

- 3.1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt en integrert sekundærleilighet på maks. 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16% av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m<sup>2</sup>. I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Adskilte strandparseller medregnes ikke i nettotomt. For parsell 4, 25, 33, 58, og 62 er maks. tillatt bebygd areal 240 m<sup>2</sup>
- 3.2 På tomter over 1500 m<sup>2</sup> kan sekundærleiligheten tillates oppført som frittliggende sidebygning med et areal på inntil 80 m<sup>2</sup> BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.
- 3.3 Bygningsrådet kan godkjenne deling i maks. 2 tomter av parsellene 45, 76, 78, 98 og 165 når det foreligger rammetillatelse for detaljprosjekt som ivaretar hensynet til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. Før deling skal det foreligge brukstillatelse for prosjektet.
- 3.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- For de bratte parsellene 4, 5, 58, 63, 65 og 114, kan bygningsrådet vurdere noe større byggehøyde under forutsetning av at bebyggelsen er tilpasset terreng og nabobebyggelse.
- For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.5 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader. Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.
- 1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 3.6 Strandsonen i byggeområdene er særskilt avmerket på plankartet. Eksisterende bygg og anlegg i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.
- 3.7 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

#### **§ 4 Offentlige veier**

- 4.1 Regulerte veiskråninger skal beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantning skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.
- 4.2 Forstøtningmurer skal inngå som del av veianlegget. De skal utføres eller kles med stedsegen naturstein.

#### **§ 5 Friområde**

- 5.1 Område F1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulert formål.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

#### **§ 6 Spesialområder, naturvern**

- 6.1 I områdene SN1 – SN2 er anlegg i sjøen ikke tillatt.
- 6.2 I områdene SN4 og SN6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.  
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 6.3 Innenfor SN4 tillates ikke anlegg av båtfester. Området skal opprettholdes som våtmark.

#### **§ 7 Spesialområder, bevaring**

- 7.1 Innen området skal restene av teglovnens bevaringsverdi uberørt og inngå som en del av hageanlegget. Tiltak som er melde-/søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.
- 7.2 Tiltak som kan komme i konflikt med eller på annen måte berøre teglovnens bevaringsverdi, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

#### **§ 8 Spesialområde, lek/friluft**

- 8.1 Område SL skal nyttes til lek og friluftsområde.
- 8.2 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

- 8.3 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for bruk av området etter egen detaljeplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

## **§ 9 Spesialområde, ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer**

- 9.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på felles arealene FP2 – FP8 og FV1 – FV5.  
Bøyer tillates ikke anbragt i områdene.

- 9.2 Til strandtomter innenfor boligområder samt felles områder FP2 – FP8 skal areal på fast brygge ikke overstige henholdsvis 10 m<sup>2</sup> (for strandtomter) og 15 m<sup>2</sup> (for felles områder). Der hvor det er langgrunt kan det i tillegg til den faste bryggen monteres en flytebrygge ut til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelsvannstand. Flytebryggen skal ha en bredde på maks. 2 m. Avstand fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal dog ikke overstige 15 m.

Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

- 9.3 Ved felles arealene FV1 – FV5 skal brygger og båter ligge innenfor de avgrensninger som er særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

I tillegg kan bygningsrådet godkjenne en fast eller flytende badebrygge til hvert område.

- 9.4 Brygger skal godkjennes av bygningsrådet.

## **§ 10 Felles atkomst**

- 10.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

- 10.2 Atkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.

- 10.3 Atkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

## **§ 11 Felles leke-/oppholdsareal**

- 11.1 Områdene FL1 – FL3 og FP2 – FP8 skal benyttes til felles leke- og oppholdsareal for tilhørende parseller som særskilt angitt på plankartet.  
Områdene FV1 – FV5 skal benyttes til felles friluftaktiviteter og opphold for Østre Nesøya vel og tilhørende hjemmelshavere som særskilt angitt på plankartet. Områdene skal være åpne for alle og tillates ikke privatisert med skilt eller stengsler.

- 11.2 På område FV4 skal det være 1 garasjeplass og rett til gangatkomst til gbnr. 40/12, Kreyerskjær, som særskilt avmerket på plankartet.

- 11.3 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulert formål.

På områdene FV1 og FV2 kan bygningsrådet godkjenne sjøboder som særskilt anvist på plankartet. Bodene skal ha saltak med 30 grader vinkel. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m regnet fra eksisterende terreng. Utvendige farger skal være avdempede.

- 11.4 Før felles brygger kan godkjennes ved FV1 – FV5 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet, som innbefatter tilhørende områder i sjøen og som viser avsatt plass til opphold og bading.
- 11.5 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.
- 11.4 Områdene skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling eller samtidig med igangsettingstillatelse for nye bolighus.

## § 12 Fellesbestemmelser

- 12.1 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før hovedvannledninger mellom krysset Halsåsen/Broveien og Otto Blehrs vei er forsterket etter planer godkjent av kommunen.
- 12.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger eller barnehagen skal Otto Blehrs vei og Østre vei med gang- og sykkelvei/fortau fra Vestre vei og frem til avkjørsel til aktuell parsell være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.
- 12.3 I strandsonen og områder skravert "terreng og vegetasjon bevares," særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Formålet er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvsskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.  
Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke.  
  
I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningmessig konstruksjoner, forstøtningsmurer eller gjerder.
- 12.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart. Modne furu og edelløvtrær skal være innmålt før forhåndskonferanse og /eller prosjektering igangsettes og det skal legges vekt på bevaring.  
I anleggsperioden skal bevaringsverdig vegetasjon beskyttes mot skader.
- 12.5 Utvendige materialer skal ha matt overflate og det anbefales diskret fargesetting.
- 12.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.  
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

## ASKER KOMMUNE

L.nr.: 7240/07  
S.nr.: 07/664  
Arkivnr.: /L42/  
Dato: 08.03.2007  
Saksbeh.:Nils-Jacob Lugg

---

Utvalg **Bygningsrådet**  
Møtedato **07.03.2007** Utvalgssak **15/07**

---

### **SAKS PROTOKOLL: GNR. 40, BNR. M.FL. PRAKTISERING AV REKKEFØ... LYS AV KOMMUNAL BEVILGNING - NESØYA**

#### **Behandling:**

Plan- og bygningssjefens ekspedisjon av 19.02.07.

Chr. Medin, H fremmet forslag om utsettelse av saken.

Onarheim, H, tok opp utsettelsesforslaget fra Medin, H. Det falt 5-4. Mindretallet var Onarheim, H, Medin, H, Knutsen, SV og Mella, KrF.

Onarheim, H tok opp adm. forslag til vedtak. Det ble enstemmig vedtatt.

Bygningsrådet fattet enstemmig slikt

**v e d t a k:**



Innenfor reguleringsplanene for "Otto Blehrs vei/ Nesøya skole, gnr. 40 bnr. 149 m.fl." og "Østre vei - Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 m.fl." gjelder følgende retningslinjer inntil regulert veisystem med gang-/sykkelvei/fortau er ferdigstilt frem til den enkelte eiendom:

1. For ramme- og delesøknader kan det gis midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene med vilkår om at tinglyst veierklæring etter § 7, 2. ledd skal være fremlagt, og igangsettingstillatelse for veianlegget frem til eiendommen gitt, før delingen gjennomføres eller igangsettingstillatelse gis.

2. Ettrinnsøknader må avslås med hjemmel i rekkefølgebestemmelsen med mindre det på forhånd er gitt midlertidig dispensasjon på de ovennevnte vilkår og vilkårene er innfridd.

G.nr. 40	Br.nr. 1404
----------	-------------

Eiendommen ligger i nåværende boligområde i kommuneplanen, i område merket N6, fortettingsområde. Eiendommen befinner seg i 100-metersbeltet fra sjøen som har egne bestemmelser.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel samt kartgrunnlag finnes på:

<http://www.asker.kommune.no/kommuneplanen>

<b>G.nr. 40</b>	<b>Br.nr. 1404</b>
-----------------	--------------------

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning.

## Kommunale avgifter og utestående fordringer 2010.

- **Feiegebyret** faktureres 2 ganger årlig; vår og høst, og dekker feiing annet hvert år og ettersyn hvert 4.år.
- **Renovasjonsgebyret** faktureres 2 ganger årlig; vår og høst.
- **Vann og Avløp ved montert vannmåler:** Prisen fra 1/1-10 er kr. 11,86 pr.m3 for vann og kr. 11,86 pr.m3 for avløp. Målerleien er kr. 281,00 pr.år.  
Det faktureres etterskuddsvis ultimo februar.  
(Måler forutsettes avlest 10/12. Er måleravlesning ikke gjennomført, stipuleres forbruket pr. 31/12.)

### For denne eiendommen gjelder følgende:

<b>G.nr.: 40</b>	<b>B.nr.:1404</b>	<b>Seksj.nr.:</b>
<b>Kundenummer: 5201809</b>		

Feiing:	2 pipeløp	Kr.pr.år: 557,50	
Renovasjon:	3 sekker pr. uke	Kr.pr.år: 9056,25	
Vann /avløp v/montert vannmåler:	Målernr.: 67539636	Avlest dato: 10.12.2009	Målerstand: 1099

Gebyrene for feiing og renovasjon er fakturert frem t.o.m. 1. halvår 2010

Ved montert vannmåler er vann/avløp fakturert frem til siste måleravlesning. Dersom måler bare er stipulert bør den leses av før eierskifte.

**Forbruk etter siste faktura er også en restanse.**

**Utestående kommunale fordringer pr.: 23.04.10**

**Kr.: 0**

**Ved restanse påløper renter fra forfallsdato.**

*(alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)*

**GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 40 / 172 / 0 / 0****HOVEDOPPLYSNINGER**

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	OPPGITT AR.	KILDE	ESKATT AR.	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET
40	172	0	0	Grunneiendom	18.11.1932	2080,2	2080,7	Målebrev		Bolig		Ja	11.03.2008

**ANDRE EIENDOMMER MED ANDEL I DENNE**

ANNEN EIENDOM	ANDEL
40/1402/0/0	38/100
40/1403/0/0	30/100
40/1404/0/0	32/100

**KOMMENTARER TIL EIENDOMMEN**

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Merknad	AV AREALET ER 1.134,7 M2 UTFYLT SJØGRUNN MÅLEBREV SENDT TOR ANDENÆS 08.03.96.		01.01.0001

**EIERHISTORIKK (8)**

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	8	16/100	PETTERSEN PER JOHAN	18.06.1997	01.01.0001
Hjemmelshaver	7	16/100	HAGEN HANNE HELENE EKLUND	18.06.1997	01.01.0001
Hjemmelshaver	6	19/100	WOLLEBEKK TINE GOTTLÖB K	22.10.1996	01.01.0001
Hjemmelshaver	5	19/100	WOLLEBEKK CARL ESPEN	22.10.1996	01.01.0001
Hjemmelshaver	4	32/100	ANDENÆS TOR	22.10.1996	18.06.1997
Hjemmelshaver	3	3/10	STOKKE GUNNAR	19.09.1996	01.01.0001
Hjemmelshaver	2	7/10	ANDENÆS TOR	19.09.1996	22.10.1996
Hjemmelshaver	1	1/1	ANDENÆS TOR	05.09.1984	19.09.1996

**Utskilt fra: 40/2****FORRETNINGER (10)**

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M <sup>2</sup> )	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE
Skyllddeling		6386,8		18.11.1932		M 1-190		<u>40/2</u>
Kart- og delingsforretning		-903,9		30.05.1989		M 107-280		<u>40/1288</u>
Kart- og delingsforretning		-154,6		30.05.1989		M 107-281		<u>40/1289</u>
Kart- og delingsforretning		-1128		27.07.1994		M 114-117	THH	<u>40/1402</u>
Kart- og delingsforretning		-794,7		27.07.1994		M 114-118	THH	<u>40/1403</u>
Kart- og delingsforretning		-1016,3		27.07.1994		M 114-119	THH	<u>40/1404</u>
Grensejustering		-36,9		27.07.1994		M 114-122	THH	<u>40/1407</u>
Grensejustering		-379,9		27.07.1994		M 114-122	THH	<u>40/1407</u>
Grensejustering		108,4		15.01.1996		M 114-123	THH	<u>40/147</u>
Kartforretning		2080,7		15.01.1996		M 114-124	THH	

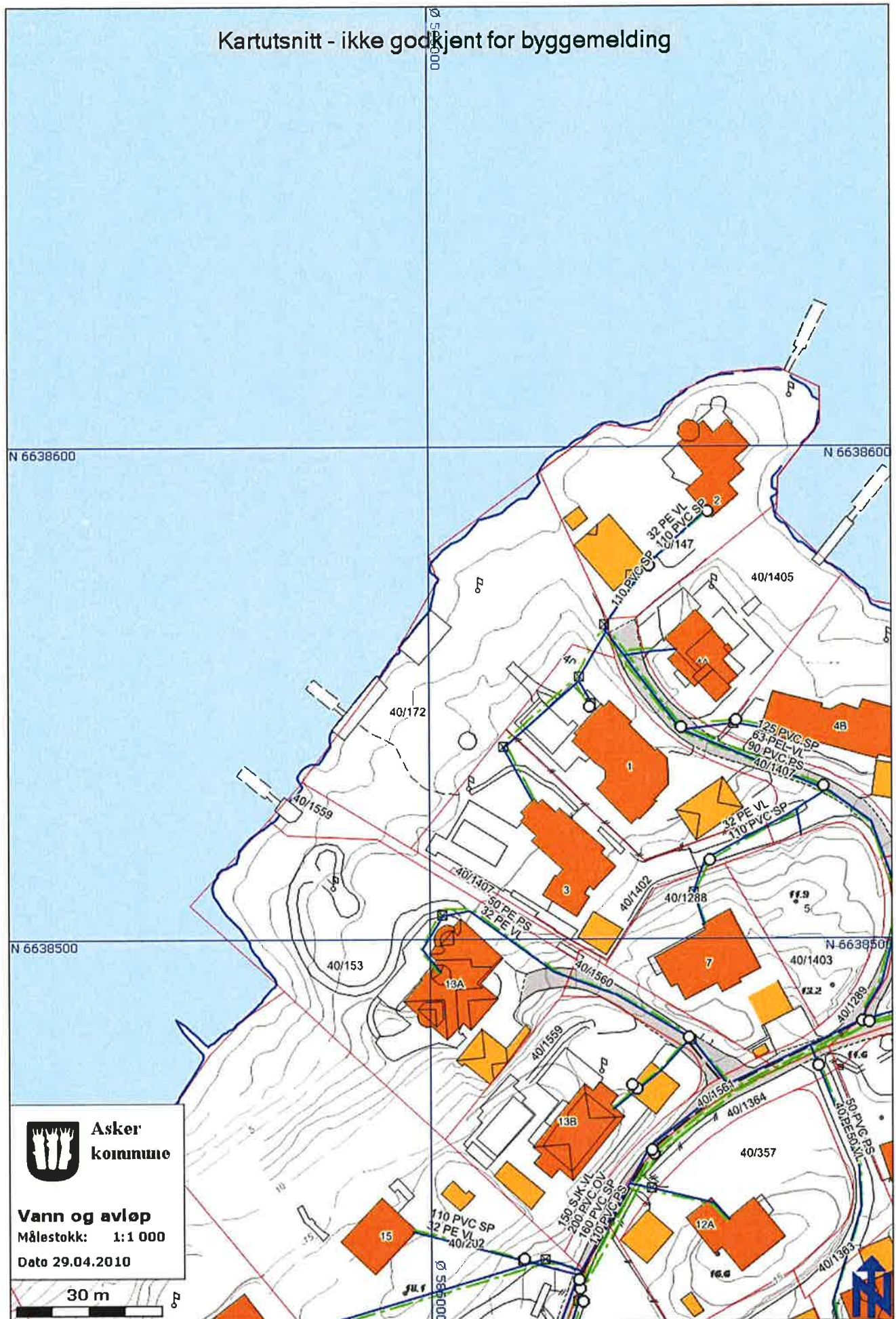
**TEIGER**











































TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
63680846	22	6638545,15	585991,92	2080,2			

Ant.Teiger 1

**REFERANSER**

KODE	REFERANSE
J	16/94
M	114-124
M	1-190

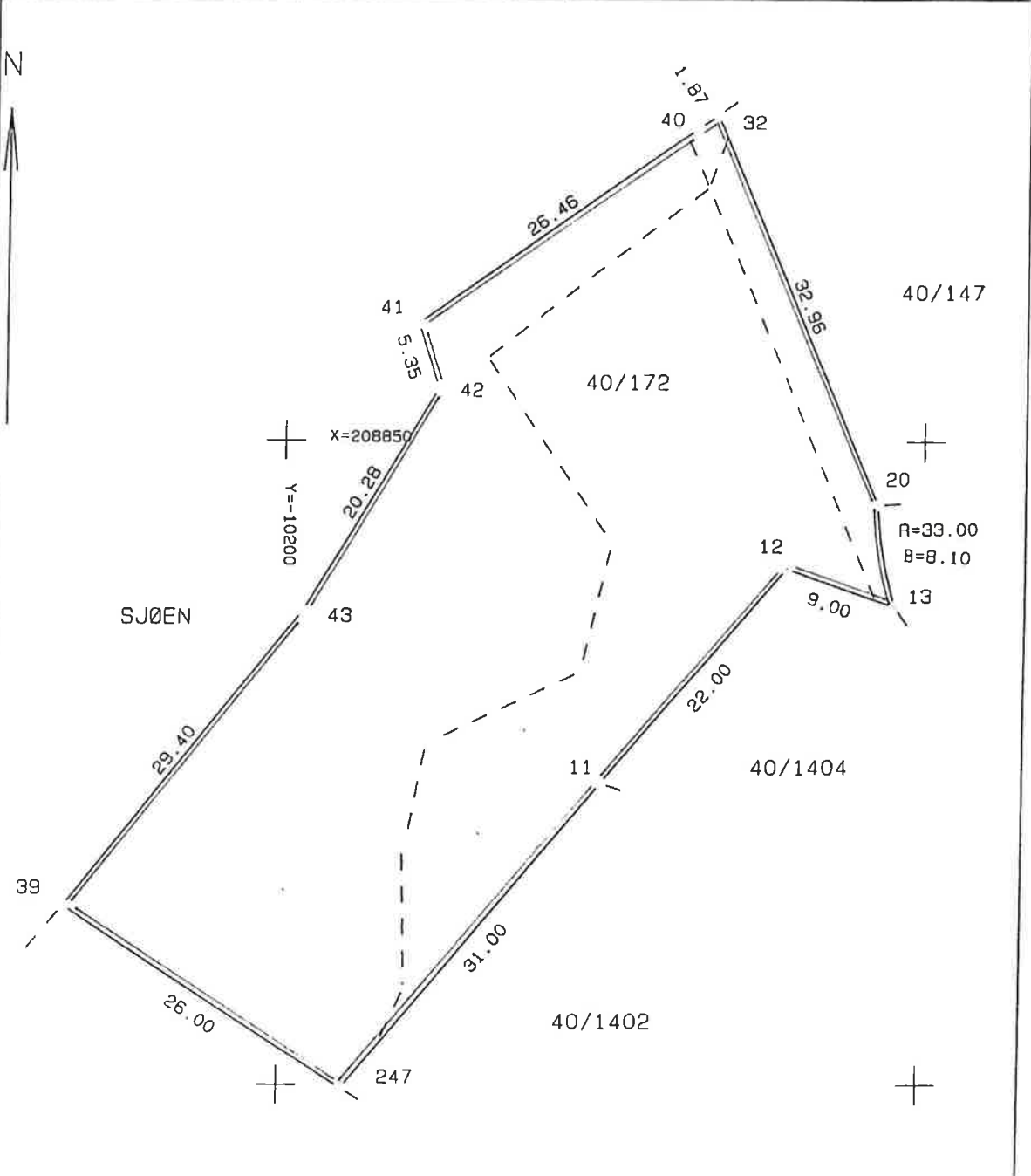


<b>Ledningsnett VA</b>	
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Kum
	Kran
	Sluk
<b>Vegsituasjon</b>	
	Veg
	Vegkant
	Annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykelveg kant
	Vegbom
<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Eiendomsgrense - oppm�t
	Eiendomsgrense Udefinert
<b>Bygninger</b>	
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
<b>Høydeinformasjon</b>	
	Høydekurve 5m usikker
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m usikker
	Høydekurve 1m
	Terrengpunkt
<b>Kyst</b>	
	Havflate
	Kystkontur usikker
	Kystkontur
<b>Bygningsmessige anlegg</b>	
	Annet gjerde
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Frittstående mur
	Loddrett forstøtningsmur
	Svømmebasseng kant
<b>Annen samferdsel</b>	
	Sti

Gnr 40	Bnr 172	Festnr
Representasjonspunkt X 208838 Y -10185 Z		
Kartblad CMO44-1-28+36	x	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 2080.7 M <sup>2</sup>	

# MÅLEBREVSKART

Jnr 16/94
Målebrev nr 114-124



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
F163..39		208813.83	-10216.96		
F163..43		208836.77	-10198.56	29.40	
F163..42		208854.15	-10188.13	20.28	
F163..41		208859.25	-10189.77	5.35	
F163..40		208874.42	-10168.10	26.46	
F163..32		208875.48	-10166.56	1.87	
F163..32		208875.48	-10166.56	1.87	
F163..20		208845.16	-10153.65	32.96	
F163..13		208837.20	-10152.29	8.10	-33.00
F163..12		208840.19	-10160.78	9.00	
F163..11		208823.42	-10175.02	22.00	
G161.247		208799.79	-10195.09	31.00	
				26.00	



**Merknader til målebrev:**

<b>G.nr.: 40</b>	<b>Br.nr.: 172</b>
------------------	--------------------

<b>Merknad:</b>	<b>Saksbehandler - dato</b>
Beregnet areal er ifølge matrikkelen: 2080 m <sup>2</sup>	C. Ziesler 03.05.10
Målebrev journalnummer: 114-124	

## Opplysninger fra kommuneplanen 2007-2020

**Dato: 2010-04-26**

G.nr. 40	Br.nr. 172
----------	------------

Eiendommen ligger i nåværende boligområde i kommuneplanen, i område merket N 6 fortettingsområde i 100-metersbeltet langs sjøen.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen er regulert til fellesområde og ligger i strandsonen

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel samt kartgrunnlag finner du på:

[www.asker.kommune.no/Kommuneplan](http://www.asker.kommune.no/Kommuneplan) og

<http://www.asker.kommune.no/Ditt-Asker/Kart/>

## **Bestemmelser til kommuneplanens arealdel (k.-plan 2007-2020)**

Juridisk bindende bestemmelser er rammet inn og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 nr 77. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene i pbl tilpasset lokale forhold i Asker.

De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen.

### **1 HENSIKTEN MED AREALDELEN**

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Asker i tråd med målsettingene i kommuneplanen.

Den langsiktige areal- og transportstrategien for Asker (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet som en del av kommuneplanens samfunnsdel.

### **2 PLANKRAV (pbl § 20-4, andre ledd bokstav a)**

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 85, 86a og 93 (tiltak som krever byggetillatelse/melding), herunder fradeling av tomt til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Private forslag til reguleringsplaner/bebyggelsesplaner skal være utarbeidet i tråd med Asker kommunes planpakke. Det skal bl.a. være redegjort for:

- Hvordan planen inngår i en større sammenheng i forhold til infrastruktur, energiforsyning, privat- og offentlig servicetilbud, eksisterende utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet.
- Universell utforming og ivaretagelse av barn og unges interesser.
- Miljøforhold som landbruks- natur- og kulturvern- og friluftsinnteresser, gode forbindelser for gående og syklende (kfr. utredningen om stier og turveier, sist revidert august 2000), støy, forurensning, radonstråling, lokal overvannshåndtering/snøopplag.
- Hvordan planen bidrar til å løse boligpolitiske føringer i kommuneplanen.

### **3 KRAV TIL BYGGEOMRÅDER**

#### **3.1 Krav til infrastruktur / rekkefølgebestemmelser (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b)**

- a) Utbygging av feltene J1 (Landås) og østre del av J2 (Høn) må tilpasses fremtidig løsning for E18, en helhetlig plan for støyskjerming og etablering av ny skole øst for Asker sentrum.
- b) Feltet BO1 (Fusdal) kan ikke bygges ut før framtidig løsning for E18 forbi sentrum er vedtatt. Utbygging må tilpasses fremtidig løsning for Ny Røykenvei.
- c) Feltet HE3 (Underlandsåsen) kan ikke bygges ut før et kollektivtilbud på Spikkestadbanen er oppgradert med halvtimes frekvens, og ikke før planfri kryssing av Spikkestadbanen er etablert. Feltet forutsetter bygging av en ny barneskole i Heggedal.
- d) Av hensyn til skolekapasiteten på Arnestad skole tillates i perioden 2007 - 2011 kun utbygget følgende boligfelt:  
A8 (Arnestad bruk), 50 % av A9 (Vesleheimen), A17 (Vollen sentrum).  
Skolesituasjonen må vurderes på nytt ved neste revisjon av kommuneplanen før andre felt tillates utbygget.

Tre boligfelt i kommunalt eie bør utvikles etter en nærmere vurdering:

- BL2 (Kodalen) har kort avstand til Gullhella stoppested, men grenser mot en viktig grøntkorridor øst-vest i kommunen. Utvikling bør avvente en avklaring av om Gullhella stasjon skal opprettholdes som stoppested på lang sikt, deretter avpasses kapasiteten på Blakstad skole.
- HE 7 (Åmotåsen) bør utvikles innenfor rammen av kapasitet på Heggedal skole, og må ses i sammenheng med kostnader og praktiske muligheter for å utvide kapasiteten.
- VA5 (Liahagen vest) bør utvikles i sammenheng med tilgrensende næringsarealer som i kommuneplanen foreslås delvis omdisponert til bolig- og grøntformål. Befolkningsprognosen fra 2006 viser noe ledig kapasitet på Vardåsen skole etter 2011. Kommunen bør vurdere oppdaterte elevprognoser før et nytt og større boligfelt reguleres.

### **3.2 Krav til lokal overvannshåndtering (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b)**

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøyningsiltak, og i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløpsanlegg, vedtatt 1/12 2003, sist revidert mai 2004.

Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.

### **3.3 Krav om universell utforming**

Ved utarbeidelse av planer etter pbl er det et mål å legge til rette for universell utforming. Planforslaget skal inneholde vurdering av om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede og orienteringshemmede, er ivarettatt. For vurdering av tilgjengelighet vises det til tilgjengelighetskriteriene nedfelt i teknisk forskrift (TEK).

### **3.4 Estetiske krav (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b)**

Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

### **Generelt**

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal bl.a. legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter, å sikre et grønt preg langs ferdselsårer, samt god terrengtilpasning.

Det er et mål at alle tiltak fremmer god byggeskikk, skaper gode uterom, og tar vare på kvaliteter i eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturmiljøer og kulturverdier i bebyggelsen er viktig å ta vare på, både ved ombygginger og nybygging. Det vises til Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker.

Pbl § 74 nr. 2 vil bli vektlagt ved all saksbehandling i kommunen.

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon.

### **Fortetting**

Ved fortetting er det et mål at nye bygninger, eller andre tiltak, gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, er utformet i samspill med eksisterende bygninger i nabolaget, og tilpasset eksisterende terreng. I homogene områder som har en egen karakter, er denne karakteren viktig å videreføre ved alle tiltak. Nærområdets bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse, til-/påbygg og ved fradeling av tomter.

Når det gjelder de ulike boligområdenes karakter og kvaliteter vises det til rapporten "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

### **Krav til dokumentasjon**

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

Dokumentasjonen skal inneholde beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur og bygningsutforming, og hvordan ny bebyggelse er innplassert. Videre skal dokumentasjonen inneholde redegjørelse for tiltakets konsekvenser for naturmiljøer og kulturminner.

Bygningsrådet kan i tillegg kreve utomhusplan. For krav til dokumentasjon for øvrig vises det til pbl og forskriften om saksbehandling og kontroll (SAK).

### **3.5 Sentrumsområder og nærsentra**

- Sentrumsområdene (brun farge på kartet) skal utvikles som gode møteplasser for befolkningen, der hensynet til gode utemiljøer og historisk identitet veier tungt. Det skal være blandet bruksformål med butikker og serveringssteder på gateplan, kontorer og boliger. Offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner skal lokaliseres i eller nær sentrumsområdene.
- I tilknytning til nærsentra (brun sirkel på kartet) skal tilstrebes plass for dagligvarebutikk og annen nærservice, barnehage og leiligheter.
- Det skal sikres funksjonell atkomst til buss og jernbane for gående og syklende, og et effektivt system for innfartsparkering.

Konkrete retningslinjer for videre utvikling av Asker sentrum, Heggedal sentrum og Vollen sentrum er gitt i kapittel 2.2 *Planbeskrivelse* i tekstdelen til kommuneplan 2007-2020.

I kort gangavstand til sentrumsområder og nærsentra er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse for boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Byggehøyden skal normalt begrenses til tre etasjer, men det skal legges vekt på stedlig tilpasning.

### **3.6 Næringsområder og kjøpesentra (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b)**

- Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i sentrumsområdene/nærsentra.
- Etablering/ utvidelse av kjøpesentra med samlet bruksareal på mer enn 3 000 m<sup>2</sup> tillates ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og "Fjordbyen Holmen".
- Plasskrevende forretningsvirksomhet (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre) kan tillates innenfor næringsområder merket V på plankartet.

Større konsentrasjon av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk.

### 3.7 Nåværende boligområder (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b)

Det vises til eget fortetningskart, vedtatt som del av kommuneplanen 12.06.2007, for avgrensning av kategoriene homogene områder og fortetningsområder, samt markering av 100-metersbeltet langs sjøen.

Hensikten med bestemmelsene er å tilrettelegge for en stedstilpasset fortetting innenfor eksisterende boligområder og gjennom dette bidra til å beholde Asker som en grønn bygd. Vedrørende krav til estetikk, andel grønt og leke- og uteoppholdsarealer vises det til punktene 3.4 og 3.8.

#### **Homogene områder**

Det enkelte områdets karakter skal ivaretas, og alle tiltak skal bidra til å opprettholde denne.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal dette være i henhold til kommunens veinormal av februar 1994.

I områder markert med skravur på fortetningskartet, gjelder i tillegg følgende:

**Boenheter:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates frittliggende boliger med en bruksenhet per fradelt tomt.

**Utnyttelse:** Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, tillates BYA maks 15 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

**Høyder / tak:** Ved ny bebyggelse skal gesimshøyde og takform tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor det homogene området.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

#### **Retningslinjer til homogene områder**

Homogene områder er i stor grad bebyggelsesmessig homogene områder, hvor det er lite ønskelig med fortetting med nye boliger. Dette er i hovedsak knyttet til behov for å ivareta områdenes karakter (kulturhistoriske verdier, arkitektur, bebyggelsesstruktur, m.m.). For å sikre bevaring av områdenes karakter i feltutbygde områder, kan bygningsrådet kreve at det utarbeides retningslinjer for tiltak i feltet, når tiltakene ikke er i tråd med gjeldende plan. Veinormalens krav om to garasjeplasser kan fravikes der det ut fra tilpasnings- og bevaringshensyn vil gi en bedre løsning med enkeltgarasje.

#### **Fortetningsområder**

Fortetting med nye boliger skal være tilpasset naboskapet. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i områdene samt bidra til en positiv videreutvikling av områdene.

I fortetningsområder som omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 01.01.1991 og som er regulert til frittliggende boliger – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring og 100-metersbeltet langs sjøen – gjelder følgende:

Boenheter:	Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, kan disse områdene bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt en sekundærleilighet på maks. 80 m <sup>2</sup> BRA. Sekundærleilighet tillates kun i eneboliger som ligger utenfor gul og rød sone, kfr. Askers støysonekart.
Utnyttelse:	Det tillates BYA maks 20 % av tomtens nettoareal. For arealer som i kommunedelplan for Nesøya, vedtatt 1/1-1995 sist revidert 1/4-1998, er markert som "tomteområde med halvåpent/lukket vegetasjonspreg, visuelt sårbart terreng eller utpreget verneverdig vegetasjon eller bebyggelse", tillates BYA maks 15 %. Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.  I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m <sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.
Høyder:	Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende høyder (gesimshøyde/etasjetall), tillates gesimshøyde inntil 5,0 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 7,0 m. For garasjer tillates gesimshøyde inntil 2,8 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m.
Tak:	Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende takvinkel, møneretning og takform, skal disse være tilpasset takvinkel, møneretning og takform som er mest utbredt i naboskapet.
Parkering:	Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens veinormal av februar 1994.
Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.	

### **Retningslinjer til fortettingsområder**

Fortettingsområdene omfatter eiendommer som kan ha rom for fortetting.

Fortettingsområdene rommer også eiendommer som vurderes ferdig utbygd, men hvor det er hensiktsmessig at de omfattes av samme bestemmelser/retningslinjer.

Ved fortetting skal bebyggelsen tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner, miljø og biologisk mangfold.

Med boligfortetting menes etablering av nye boliger, enten i tråd med gjeldende plan eller også utover det gjeldende plan angir.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark, oppløft eller innhugg i takflaten og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolaget/nærområdet, kan bygningsrådet godkjenne slike konstruksjoner innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

Fortetting utover det gjeldende plan angir:

I fortetningsområdene kan det være rom for fortetting, både i tråd med gjeldende plan, men for noen områder også utover det gjeldende planer angir. I den hensikt å bidra til en bedre arealutnyttelse, kan bygningsrådet etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan.

Slik ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings-/bebyggelsesplan. Videre kan slik ytterligere fortetting ikke tillates ved manglende infrastruktur, i områder belastet med støy (gul og rød sone, kfr. Askers støysonekart), forurensning og/eller uheldig lokalklima, i områder som har betydning for kaldluftdrenering, i fareområder, i områder som er del av viktig grønnstruktur, i visuelt og landskapsmessige sårbare områder, i områder med viktig biologisk mangfold eller i områder som omfattes av planer vedtatt etter 01.01.1991. Ved fortetting utover plan skal terreng- og landskapstilpasning vektlegges.

I Arnestad skolekrets tillates ikke fortetting utover gjeldende reguleringsplan eller som følge av ny reguleringsplan før skolekapasiteten er tilfredsstillende. Nye boligfelt må avklares i forhold til rekkefølgebestemmelsene i § 3.1.

**Rammer:**

- Ved fradeling av eneboligtomt skal tomten ha et nettoareal på minimum 700 m<sup>2</sup>, og tomten skal være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering.  
Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur.  
Tomten skal ikke være brattere enn at alminnelig boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Normalt skal tomt ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terreng- og landskapstilpasning skal vektlegges, og bygningsrådet kan med bakgrunn i dette kreve større tomter.
- Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. sekundærleilighet, tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig skal tomten ha et nettoareal på minimum 1200 m<sup>2</sup>.  
For å kunne tillate tomannsbolig skal det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstillt på en god og helhetlig måte.

Ved søknad om tiltak som ligger med umiddelbar nærhet til sentrumsområder og nærsentra:

Det bør vurderes om det vil være en fordel å bygge ut arealene med leilighetsbygg eller flerfamiliehus. Det vises for øvrig til punkt 3.5.

**Fortetningsområder i 100-metersbeltet langs sjøen**

Kun tiltak i tråd med gjeldende regulering, herunder fortetting, kan tillates. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i områdene.

I områder som omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 01.01.1991 og som er regulert til frittliggende boliger – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring, gjelder følgende:

Boenheter: Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, kan disse områdene bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet



	per fradelt tomt, samt en sekundærleilighet på maks. 80 m <sup>2</sup> BRA. Sekundærleilighet tillates kun i eneboliger som ligger utenfor gul og rød sone, kfr. Askers støysonekart, og på tomter som har et nettoareal på minimum 1200 m <sup>2</sup> .
Utnyttelse:	Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, tillates BYA maks 15 % av tomtens nettoareal. Det bebygde arealet skal ikke overstige 200 m <sup>2</sup> . I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m <sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.
Høyde:	Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende høyder (gesimshøyde/etasjetall), tillates gesimshøyde inntil 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,0 m. For garasjer tillates gesimshøyde inntil 2,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m.
Parkering:	Ved etablering av nye boenheter og der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal dette være i henhold til kommunens veinormal av februar 1994.
Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.	

### **Retningslinjer til fortetningsområder i 100-metersbeltet langs sjøen**

Ved fortetting skal bebyggelsen tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner, miljø og biologisk mangfold.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende takvinkel, møneretning og takform, skal disse være tilpasset takvinkel, møneretning og takform som er mest utbredt i naboskapet.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark, oppløft eller innhugg i takflaten og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolaget/nærområdet, kan bygningsrådet godkjenne slike konstruksjoner innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

### **3.8 Krav til felles leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal (pbl § 20-4, andre ledd bokstav d)**

- Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt skal det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> egnet fellesareal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold pr bolig. Minimum 25 m<sup>2</sup> av fellesarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/ lekeareal.
- Ved utbygging av fire eller flere boenheter kan bygningsrådet kreve at det avsettes og opparbeides fellesareal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold.
- Der annet ikke er bestemt i den gjeldende plan, skal det i småhusområdene settes av egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:
  - a) Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger.
  - b) Minimum 150 m<sup>2</sup> per boenhet i tomannsboliger
  - c) Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet i flerfamiliehus.
  - d) Minimum 50 m<sup>2</sup> for sekundærleilighet i enebolig

- Hensikten med bestemmelsene er å skape gode boligområder for alle aldersgrupper, samt å beholde det grønne preget i boligområdene.
- Arealene som avsettes til felles leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer skal ikke være støyutsatt og skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.
- Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal fortrinnsvis ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser og areal avsatt til kjøring, parkering og lignende medregnes ikke i uteoppholdsarealet. Det forutsettes at utforming av gode uteoppholdsarealer ikke medfører uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 3.4.

### **3.9 Støy (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b)**

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone, kfr. Askers støysonekart), som går ut over gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442) forutsettes lagt til grunn for vurdering av støy.

## **4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER**

### **4.1 Generelt byggeforbud**

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl § 20-6, andre ledd).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse. Eiendommer med slik bebyggelse kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt en sekundærleilighet på inntil 80 m<sup>2</sup> BRA og garasje. Maks utnyttelse for eiendommen er inntil 15 % BYA, men ikke over 200 m<sup>2</sup> BYA. Regler for tilpasning som pkt 3.4, gesimshøyde som pkt 3.7, under ”Fortettingsområder i 100-metersbeltet langs sjøen”. (pbl § 20-4, andre ledd, bokstav c)

Oppføring av ny- og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

Dyrket mark er vist på plankartet. Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det skal vises en streng dispensasjonspraksis i disse områdene.

### **4.2 Gårdsbebyggelse**

Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Asker.

Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseiendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser.
2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap)
3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.
4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstillr kriteriene nevnt over, vil det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes.

Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av bygningsrådet.

#### **4.3 Marka (pbl § 20-6, andre ledd)**

Askers del av marka består av Vestmarka, Kjekstadmarka og Vardåsmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet. I markaområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl § 20-6, andre ledd).

Markagrensen er en varig byggegrense som skal sikre en felles overordnet grønnstruktur rundt det befolkede Oslo-området. Bygg og anlegg tilknyttet landbruksvirksomhet må søke å unngå konflikter i forhold til det etablerte friluftslivet. Innenfor markaområdene skal utøves streng dispensasjonspraksis i forhold til byggeforbudet i LNF-områdene med sterk vekt på å ta vare på landskapets natur- kultur- og opplevelsesverdier. Bygningsrådet kan likevel, etter søknad, gi samtykke til oppføring av byggetiltak for markabasert idretts- og friluftsliv eller virksomhet knyttet til et videre landbruksbegrep (jfr. "landbruk pluss"), der forholdene ligger til rette for det.

## **5 STRANDSONE OG VASSDRAG**

### **5.1 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (BAF-soner) (pbl § 20-4, andre ledd bokstav f)**

Avgrensning av bygge- og anleggsforbudssoner langs vann og vassdrag er vist i eget dokument vedtatt av kommunestyret, datert desember 1989. For øvrig gjelder en generell forbudssone på hver side av bredden: 20 meter i LNF-områdene og 10 meter i byggeområdene. Der forbudssonen er vist særskilt i reguleringsplan, gjelder denne. Innenfor de angitte bygge- og anleggsforbudssoner er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 85, 86a og 93, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av bygningsrådet etter spesiell søknad.

BAF-sonebestemmelsene innebærer at alle former for bygninger, støttemurer og tekniske inngrep i utgangspunktet ikke er tillatt. Det skal generelt tilstrebes å bevare naturlig vegetasjon i disse vassdragsbeltene. I alle planer som berører lukkede bekker, skal mulighet for gjenåpning vurderes.

### **5.2 Strandsonen (pbl § 20-4, andre ledd bokstav f)**

Avgrensningen av strandsonen er vist på kommuneplankartet med rød strek. I den del av strandsonen som inngår i byggeområdene, er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 85, 86a og 93, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen og som har bestemmelser om bygge- og anleggstiltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet. For de deler av strandsonen hvor det ikke er angitt særskilt arealbruk i tilstøtende sjøområder, er båtfeste og brygge for ilandstigning på egen eiendom unntatt forbudet i andre ledd.

I strandsonen gjelder det rikspolitiske retningslinjer for ivaretagelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Disse retningslinjene skal ligge til grunn når søknader behandles.

Det er spesielt viktig å ta vare på naturmark i strandsonen (*av hensyn til ivaretagelse av biologisk mangfold og landskapspreg*). I strandsonen oppfattes ”vesentlige” inngrep etter § 93 også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt saksbehandling, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark.

I byggeområdene går strandsonegrensen grovt sett 25 meter fra sjøen. For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonegrense, gjelder grensen i reguleringsplanen. Forbudet gjelder ikke for tiltak som er avklart i nyere reguleringsplaner hvor strandsonen er inntegnet.

Etablering av båtfeste og brygge krever tillatelse etter § 93 og skal nabovarsles og behandles etter §§ 94 og 95. Før bygningsrådet behandler søknaden, skal søknaden være forelagt fiskerimyndighetene og lokal havnemyndighet til uttalelse. Tillatelse til å etablere brygge gir ingen rett til å mudre for større båter. Mudring er i utgangspunktet ikke tillatt, og søknad om tillatelse skal behandles av fylkesmannens miljøvernnavdeling. I gruntvannsområder kan retten til båtfeste i praksis begrense seg til atkomst for en liten båt. Bygningsrådets retningslinjer (veiledning 72-0610) vil ligge til grunn når det gjelder vurdering av størrelsen på nye brygger som følger av tilflottsretten.



ARKIVVERKET  
STATSARKIVET I OSLO

Nordvik & Partners  
v/ Bård Eirik Drivdal  
Hansteens gate 2  
0253 OSLO

Deres ref.  
210201

Vår ref.  
2010/8382 SIRO

Dato  
26.04.2010

**Tinglyst dokument - Eiendom - gnr/bnr 40/1404 i Asker**

Vi oversender herved vedlagt kopi av tinglyst dokument som bestilt: Aker h., pb. II 36, 1933, s. 483, nr. 15, tgl. 13.01.1933.

Dokument tinglyst i 1995; henvendelse Statens kartverk.

Med hilsen

Sigurd Rødsten e.f.  
førstekonsulent

Tinglesed  
13. JAN. 1933

skjøte.

Stempelmerker Kr.

483

Undertegnede Eivind Blehr skjøter herved til Herr Direktør Harald Bjerke i henhold til kjøpekontrakt av 11. august f.å. sine eiendomme, parcellerne 39 og 39 B med "Lykkeskjør", utgjørende

Gr.nr. 40 br.nr. 172 og 173, av skuld henholdsvis 14 og 2 Øre, av Nesøy i Asker,

for en kjøpesum av kr. 5000,00 der er avgjort på omforenet måte. Kjøpekontrakten er sålydende:

- 1) Undertegnede Eivind Blehr selger herved til Herr Direktør Harald Bjerke 2 parceller av Nesø Hovedgård i Asker, nemlig nr. 39 og 39 B med Lykkeskjør på utparcelleringskartet over tomter ved Otto Blehrs Vei, for kr. 5000,00 - fem tusen kroner tilsammen for begge. Kjøperen bærer alle av handelen flytende omkostninger, nemlig utgiftene til skulddeling og opmåling, stempel, tinglesning, samt 2% provisjon.
- 2) Kjøpesummen avgjøres ved en pantobligation i de nu kjøpte og kjøperens tidligere parceller av Nesøy, stor kr. 5.000,- og løpende med 6% rente i 5 år. Rentene betales hver 11. juni og 11. december, 1ste gang 11. december 1932. Pantobligasjonen avdrages med 10 halvårlige avdrag à kr. 500,-, 1ste gang 11. december 1932. Kjøpesummen forrentes fra idag.
- 3) Kjøperen er gjort bekjent med at bygningsloven er gjort gjeldende i strøket, og med at halv bredde av de til parcellen støtende ferdige eller projekterte veier medregnes i parcellens areal.  
For hver av de 2 parceller gjelder følgende:
- 4) Parcellen kan ikke deles. Den kan kun bebygges villamessig med en frittliggende enebolig i høist 1 1/2 etage uten loftetage, samt uthus. I kjelder og uthus må ikke indredes beboelsearum, dog kan selgeren tillate at der indredes tjenerbolig i forbindelse med uthuset.
- 5) (Gjelder for 39 B og Lykkeskjøret.)  
På stranden må kun have badehus, båt plass, brygge og båtslip til parcellens eget bruk. Særskilt båthus må ikke opføres, men badehuset kan indredes således, at det også kan tjene som båthus. Stranden må ikke oppfylles uten samtykke fra hovedbilletts eier.
- 6) Tegninger til bygning og anleg av enhver art, samt rids visende deres placering, skal før opførelsen tilstilles hovedbilletts eier til godkjendelse. Ved godkjendelse av byggeplass tas hensyn til tomtens og nabotomtens karakter, det vil som regel ikke bli tillatt å opføre nogen bygning nærmere gjennomgangsveis midtlinje end 11,25 m. og nærmere nabotomt end 5 m. Undtagelse kan i særlige tilfeller tilstedes av hovedbilletts eier med samtykke av Asker Reguleringskommission og naboer.
- 7) Selgeren er fritatt for gjerdeplikt overfor kjøperen, som, hvis selgeren forlanger det, skal holde et av selgeren approbert, pent åpent stakit- eller fletverks gjerde, eller om kjøperen ønsker det, mur. Gjerdet skal opføres inden et år fra dato, medmindre selgeren gir utsettelse. Gjerder mot veier plasseres etter anvisning av hovedbilletts eier og efter veilovens bestemmelser. Mellom frasolgte parceller gjelder gjerdeloven.

A 15.

- 8) Alle bygninger og anleg, gjerdet indbefattet, skal holdes i god stand, så de ikke virker skjæmmende.
- 9) Sjøpøl og avfall skal henlegges i tetteuttende beholdere, og i mangel av anden avtale med naboen, ikke nærmeve parcellens grenser enn 10 m. Det er forbudt å henlegge søppel, avfall, kvist o.l. på usolgte parceller eller på hovedbøllets grund.
- 10) Parcellen skal alene anvendes til sommersted eller til villamessig beboelse for 1 - en familie, og al virksomhet eller benyttelse, som skjæmmer strøket eller søg forstyrrer ved støv, røk, rystelse, lukt eller støi, er forbudt. Således må der ikke på parcellen have gårdsbruk, handelsgartneri, håndverksmessig eller industriel bedrift, forlystelsessted, danselokale o.l., bevertning, utsalg, utskjenking eller handel av nogensomhelst art, hotel eller forsamlingslokale.
- 11) Ved anleg av sideveie eller avkjørsler, skal parcellerne ikke sperre veigrøftene, men legge stikkrende av minste dimensjon 9", hvor Asker Reguleringskommission finder det nødvendig.
- 12) Hovedbøllets eier, eller den han dertil bemyndiger, har vederlagsfritt rett til å legge vandledninger og kloakledninger gjennom parcellen og til å utbedre dem. I tilfelde offentlig kloak anlegges, skal parcellen søke tilknytning til samme.
- 13) Kjøperen erklærer å ha gjort sig bekjent med overenskomst mellem selgeren og Asker kommunale Elektricitetsverk, datert 13. november 1924, med tilhørende kart angående anleg og vedlikehold av kraftledninger på Nesø. Kjøperen vedtar nevnte overenskomst, som gjeldende for sin parcell, forsåvidt den berører samme.
- 14) Parcellens adkomst til "Østre Brygge" og til broen over Grønsund er ad "Otto Blehrs Vei" (som ved "Halsen" støter til "Broveien"). Otto Blehrs Vei og eventuelt andre gjennomgangsveie i strøket ettersom de blir ferdige, og "Østre Brygge" (og andre brygger som måtte bli anlagt i strøket til almindelig bruk) vedlikeholdes av alle strøkets frasolgte parceller med en like stor andel på hver, likesom de skal delta i vedlikeholdet av "Broveien", dog kun fra den tid parcellen blir bebygget.  
Parcellen skal bidra til broens vedlikehold med kr. 30,- pr. år, å betale til hovedbøllets eier, dog betales kun fra den tid parcellen blir bebygget. Såfremt kronens kjøpeverdi falder i nogen vesntlig grad, reguleres avgiften i overensstemmelse med den nye verdi.
- 15) Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, av hvilke det ene, som er behørig avstemplet, beholdes av selgeren.

Tillegg:

I tilknytning til punkt 7 bemerkes at selgeren har påtatt sig å indgjerde de solgte tomter på egen bekostning, dog således at kjøperens nuværende gjerde mot veien og nabotomten flyttes over mot Norengs tomt.

2) Skjste Eivind Blehr/Harald Bjerke, gr.nr.40, br.nr.172 og 173.

I anledning punkt 12 bemerkes at de nevnte arbeider kan utføres mot erstatning for skade på vei, beplantning og gjerdar m.v.

Endelig bemerkes, at kjøperen forbeholder sig eventuelt å omregulere de kjøpte tomter som han finder for godt, under forutsetning av reguleringsmyndighetenes samtykke.

Nesø Hovedgård og Oslo, den 11. august 1932.

Som selger:

Eivind Blehr (sign.)

Som kjøper:

Harald Bjerke (sign.)

Thi blir jeg kjøperens hjemmelsmann efter loven. -

Oslo, den *sjette*... Januar 1933.

*Eivind Blehr*

Opplysningsvesenetskontoret for Oslo -  
12/11 33  
*Thorvald Olsen*

2 Hordalandstingene 24/9. 32  
Eivind Blehr  
for Hordalandstingene  
*P. Traudahl*



NORDVIK OG PARTNERS  
HANSTEENS GATE 2  
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: Taglugnveien 1 / BED / Haster  
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 1210519

Referanse:

Dato:  
26.04.2010

### Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 29439      **Registrert:** 09.10.1997      **Rettsstiftelse:** Best. Om Vann/kloakkledn.

#### Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220 Asker	40	1404	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

AKKER  
03 OKT 1997  
SAGEBNR: 29439

**ERKLÆRING VEDRØRENDE PRIVAT FELLES VANN- OG ELLER  
AVLØPSANLEGG.**

Undertegnede som er deleier i privat felles vann- og eller  
avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på/i  
....*TAGLUNDV.N. 7... 1315. NESØYA*.....  
samtykker i at nedenstående erklæring kan tinglese på min  
eiendom gnr. *40*, bnr. *1404*, i Asker:

" Undertegnede som eier av gnr. *40*, bnr. *1404* i Asker er  
sameier i felles vann-og/eller avløpsanlegg på/i  
....*TAGLUNDV.N. 7... 1315. NESØYA*.... samtykker i  
at anlegget kan legges over min eiendom.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som  
har anlagt det og de som senere er påkopleet det.  
Senere påkopling kan skje når det foreligger et samtykke  
fra flertallet av sameierne.

Et flertall av sameierne til fellesanlegget kan beslutte  
at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og  
utbedringer fordeles med like stor andel på den enkelte  
sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet.  
Utbedring av uforutsette brudd/brekasjer kan iverksettes  
av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andels-  
eierne slik det er angitt ovenfor.  
Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette,  
kan inndrives uten søksmål og dom.

Jeg samtykker i at adkomst kan tas over, og inngrep kan  
gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres.  
Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet.

Jeg forplikter meg videre til å avstå fra å utføre tiltak  
på min eiendom som kan gjøre ledningene vanskelig til-  
gjengelig.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke av Asker  
kommune, teknisk etat."

Asker, den *9/10*.....199*7*

*Arvid Steger*  
.....  
eier av gnr. , bnr.



Rett kopi bekreftes

*d.e.o*

NORDVIK OG PARTNERS  
HANSTEENS GATE 2  
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: Taglugnveien 1 / BED / Haster  
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 1210520

Referanse:

Dato:  
26.04.2010

### Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 26052      **Registrert:** 11.10.1994      **Rettsstiftelse:** Bruksrett

#### Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220 Asker	40	172	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Dbnr.

26052

Røg. 11 OKT. 1994

Asker og Bærum  
hørrådskrift

## ERKLÆRING

angående bruksrett.

Undertegnede som eier av gnr 40, bnr 172 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom. De deler av heftelsene som gjelder de enkelte nedstående eiere kan ikke avleses uten samtykke av de samme.

Den eller de som til enhver tid er eiere av eiendommen 40/1402 i Asker, får herved en eksklusiv bruksrett til den søndre del av denne eiendommen fra grensen mot sydvest til en rett linje fra det nordre hjørne på 40/1402 i retning 295 grader vest etter en 360 graders kompass inndeling.

Den eller de som til enhver tid er eiere av eiendommen 40/1404 i Asker, får herved en eksklusiv bruksrett til den midtre del av denne eiendommen fra en rett linje fra det nordre hjørne på 40/1402 i retning 295 grader vest etter en 360 graders kompass inndeling til en parallell rett linje fra det nordre hjørne på 40/1404.

Den eller de som til enhver tid er eiere av eiendommene 40/147, 40/1288, 40/1402, 40/1403, 40/1404, 40/1405, 40/1406 og 40/1407 i Asker, får herved en bruksrett til den nordre del av denne eiendommen fra en rett linje fra det nordre hjørne på 40/1404 i retning 295 grader vest etter en 360 graders kompass inndeling til grensen mot nordøst.

Asker, den 6. oktober 1994

*Tor Andenæs*

Tor Andenæs  
eier av gnr. 40, bnr. 172



Rett kopi bekreftes

*d.e.o*

NORDVIK OG PARTNERS  
HANSTEENS GATE 2  
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: Taglugnveien 1 / BED / Haster  
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 1210522

Referanse:

Dato:  
26.04.2010

### Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 17060      **Registrert:** 01.07.1996      **Rettsstiftelse:** Bruksrett

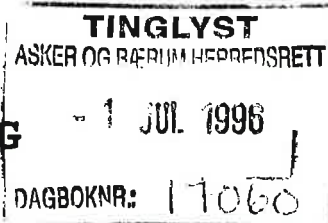
#### Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0220 Asker	40	172	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt, Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



# ERKLÆRING

Følgende erklæring datert 6/10-1994 ble tinglyst 11/10-1994 som en heftelse på den faste eiendom gnr. 40 bnr. 172 i Asker:

## "ERKLÆRING

angående bruksrett.

Undertegnede som eier av gnr. 40, bnr. 172 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom. De deler av heftelsene som gjelder de enkelte nedstående eiere kan ikke avleses uten samtykke av de samme.

Den eller de som til enhver tid er eiere av eiendommen 40/1402 i Asker, får herved en eksklusiv bruksrett til den søndre del av denne eiendommen fra grensen mot sydvest til en rett linje fra det nordre hjørne på 40/1402 i retning 295 grader vest etter en 360 graders kompass inndeling.

Den eller de som til enhver tid er eiere av eiendommen 40/1404 i Asker får herved en eksklusiv bruksrett til den midtre del av denne eiendommen fra en rett linje fra det nordre hjørne på 40/1402 i retning 295 grader vest etter en 360 graders kompass inndeling til en parallell rett linje fra det nordre hjørne på 40/1404.

Den eller de som til enhver tid er eiere av eiendommene 40/147, 40/1288, 40/1402, 40/1403, 40/1404, 40/1405, 40/1406 og 40/1407 i Asker, får herved en bruksrett til den nordre del av denne eiendommen fra en rett linje fra det nordre hjørne på 40/1404 i retning 295 grader vest etter en 360 graders kompass inndeling til grensen mot nordøst."

Som hjemmelshaver til gnr. 40 bnr. 1402, og 1404 i Asker frafaller jeg herved disse eiendommers andel av bruksrett over den nordre delen av gnr. 40 bnr. 172 fra en rett linje fra det nordre hjørne på gnr. 40 bnr. 1404 i retning 295 grader vest etter en 360 graders kompass inndeling til grensen mot nordøst. Samtidig overfører jeg de samme bruksrettigheter til gnr. 40 bnr. 1403.

Asker den 17/10 -1996.

*Tor Andenæs*

Tor Andenæs  
Pnr. 131143 49709



Reti kopi bekreftes

*d.e.d*

Som hjemmelshaver til gnr. 40 bnr. 1405, og 1406 i Asker  
frafaller jeg herved disse eiendommers andel av bruksrett over  
den nordre delen av gnr. 40 bnr. 172 fra en rett linje fra det  
nordre hjørne på gnr. 40 bnr. 1404 i retning 295 grader vest  
etter en 360 graders kompass inndeling til grensen mot  
nordøst. Samtidig overfører jeg de samme bruksrettigheter til  
gnr. 40 bnr. 1403.

Ostø den 27/6 -1996.

Hilde Andenæs

Hilde Andenæs,  
Pnr. 140871 35889

Som hjemmelshaver til gnr. 40 bnr. 172 samtykker jeg i at  
bruksrettene, som nå er frafalt av bnr. 1402, bnr. 1404, bnr.  
1405 og 1406 i fremtiden skal overføres til bnr. gnr. 40 bnr.  
1403.

Ostø den 27/6 -1996.

Tor Andenæs

Tor Andenæs  
Pnr. 131143 49709

Vi bekrefter herved at Hilde og Tor Andenæs har undertegnet  
denne erklæring, og at begge er over 18 år.

Berit Brodtkorb

Navn Berit Brodtkorb  
Adr. Jakalia 27  
1345 ØSTERÅS  
Født 12.03.47

Eivind Lygren

Navn EIVIND LYGRÉN  
Adr. RASCHSU. 78  
1185 ØSLO

Undertegnede advokat Geir Haugen, som er rettighetshaver til  
en tinglysningssperre, tgl. 8/9-1995, samtykker herved i at  
ovennevnte erklæringer tinglyses.

Ostø den 26/6 -1996.

Geir Haugen  
Advokat Geir Haugen



Kommentar:

Etter ovennevnte overføringer, har gnr. 40 bnr. 1403  $\frac{5}{8}$  deler av bruksrettighetene, mens de resterende  $\frac{3}{8}$  deler er fordelt på:

- bnr. 147 (tilhørende Thor Bjørn og Kirsten Andenæs)
- bnr. 1288 (tilhørende Gunnar Stokke, som kjøper bnr. 1403 av Tor Andenæs)
- bnr. 1407 (felles vei, som tilhører Thor Bjørn Andenæs med  $\frac{89}{400}$ , Kirsten Andenæs med  $\frac{89}{400}$  og Svein E. Bakke med  $\frac{222}{400}$  deler)





NORDVIK OG PARTNERS  
HANSTEENS GATE 2  
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: Taglugnveien 1 / BED / Haster  
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 1210521

Referanse:

Dato:  
26.04.2010

### Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 16097      **Registrert:** 24.06.1996      **Rettsstiftelse:** Bestemmelse Om Veg

### Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0220 Asker	40	1407	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

# ERKLÆRING

Den faste eiendom gnr. 40 bnr. 1407 i Asker er en veiparsell, hvor grunnbokshjemmelen er fordelt slik:

Kirsten Andenæs,	pnr. 270152 33023	(ideelle 89/400)
Thor Bjørn Andenæs,	pnr. 100548 49112	(ideelle 89/400)
Hilde Andenæs,	pnr. 140871 35889	(ideelle 222/400)

Vi bestemmer herved at eierne av de faste eiendommer

gnr. 40 bnr. 147  
gnr. 40 bnr. 1288  
gnr. 40 bnr. 1402  
gnr. 40 bnr. 1403  
gnr. 40 bnr. 1404  
gnr. 40 bnr. 1405  
gnr. 40 bnr. 1406

i fellesskap skal ha rett til å bruke veien over den faste eiendom

gnr. 40 bnr. 1407

mot å dekke sine forholdsmessige deler av de løpende omkostninger med 1/7 part hver.

, den / -1995

Kirsten Andenæs  
Kirsten Andenæs

Thor Bjørn Andenæs  
Thor Bjørn Andenæs

Hilde Andenæs  
Hilde Andenæs

Vi bekrefter herved at Kirsten Andenæs og Thor Bjørn Andenæs har undertegnet denne erklæringen, og at de begge er over 18 år.

Per Bjørnsen  
Navn: PER BJØRNSEN  
Adr.: ADVOKAT

Berit Brodtkorb  
Navn: Berit Brodtkorb  
Adr.: Jaktlia 27  
1345 ØSTERÅS  
Født 12.03.47

Vi bekrefter at Hilde Andenæs har undertegnet denne erklæringen, og at hun er over 18 år.

Berit Brodtkorb  
Navn: Berit Brodtkorb  
Adr.: Jaktlia 27  
1345 ØSTERÅS  
Født 12.03.47

Eivind Lygren  
Navn: EIVIND LYGREN  
Adr.: 101252 4000



Retri kopi bekreftes

2.EO

# BUDSKJEMA

Oppdragsnummer: 210201/NOM

Adresse: : Taglugnveien 1, 1397 NESØYA

Betegnelse: gnr. 40, bnr. 172 og bnr. 1404, i Asker kommune

Gis herved bud stort kr. \_\_\_\_\_ skriver \_\_\_\_\_

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_ Ønsket overtagelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

\_\_\_\_ Uten forbehold \_\_\_\_\_ Annet \_\_\_\_\_

## FINANSIERINGSPLAN – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	kr
Lån (oppgi bank og saksbeh.):	kr
Til sammen	kr

\_\_\_\_ Egenkapital ved salg av egen bolig. \_\_\_\_\_ Kontanter \_\_\_\_\_ Annet \_\_\_\_\_

Budgiver er kjent med **Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS** sin orientering om budgiving som er en del av salgsopgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsopgave med vedlegg før budgivingen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsopgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: \_\_\_\_\_ PERSONNR: \_\_\_\_\_

NAVN 2: \_\_\_\_\_ PERSONNR: \_\_\_\_\_

ADR: \_\_\_\_\_ POSTNR/STED \_\_\_\_\_ E-MAIL: \_\_\_\_\_

MOBIL 1: \_\_\_\_\_ MOBIL 2 \_\_\_\_\_ TLF. ARB: \_\_\_\_\_ FAX: \_\_\_\_\_

STED: \_\_\_\_\_ DATO: \_\_\_\_\_ UNDERSKRIFT: \_\_\_\_\_

## Nærværende bud forhøyes med dette muntlig til:

<b>Kroner:</b>	<b>Dato:</b>	<b>Akseptfrist:</b>	<b>Meglers sign:</b>
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____

**NÆRVÆRENDE BUD AKSEPTERES: Dato:** \_\_\_\_\_ **Kl:** \_\_\_\_\_

Bud stort kr \_\_\_\_\_ er akseptert, med overtagelse den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Selger(e)

\_\_\_\_\_  
Kjøper(e)

**Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS, , Hansteens gate 2, 0253 OSLO**

**Tlf: 22 12 90 00 Fax: 22 12 90 40**

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*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.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato, og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra 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 oppdragsgivere, budgivere og øvrige interessenter om bud og ev. forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbar 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 budgivere å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivere første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgivere orientert om nye og høyere bud og ev. forbehold.
8. Etter at handel er 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.
9. Kopi av budjournalene skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksiterer **ingen angrenerett** 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 (såkalt "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.