PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

VESTRE JANSRUD 11 B

Vedlegg

Leveransebeskrivelse

Utkast kjøpekontrakt

Tegninger

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

HELLVIK HUS

Abrahamsson & Haugstvedt

Vestre Jansrud 11B

LEVERANSEBESKRIVELSE VESTRE JANSRUD 11B - ASKER

ABRAHAMSSON & HAUGSTVEDT AS





Illustrasjon: Farger, beplantning, hekk og bygninger kan avvike.

Flott tidsriktig kompakt funkis enebolig over 3 plan med romslig integrert enkelgarasje i underetasjen og lave omkostninger beliggende på Vestre Jansrud 11B i Asker.

Prisantydning **Kr. 6 890 000,-** + tomteomkostninger for del av seksjonert tomt.

Gårds- og bruksnummer 3/547

Omkostninger som dekkes av kjøper i tillegg til salgssum:

- Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi kr. 1 840 000,-)
- Tinglysningsgebyr for skjøte
- Tinglysningsgebyr pr panterett
- Gebyr for utskrift av pantattest

Tomt - utvendig

- Seksjonert tomt totalt på 663m²
- Boligen vil delvis være tilknyttet privat vei og delvis offentlig.
- Boligen er tilkoblet vann/avløp i kombinasjon offentlig og private stikkledninger.
- Eiendommen leveres utvendig med gruset gårdsplass. Øvrig uteområder opparbeides med matjord, klart for såing og beplanting.
    - Plenfrø, ferdigplen, hekk, buske mv. kan bestilles på forespørsel mot tillegg.
- Langs yttervegger fra grunnmur og ca. 20-40 cm. ut, legges pukk.
- Ved overtakelse av boligen vil det forpliktende å bidra med kostnader for brøyting, strøing og vedlikehold av felles vei.

Boligen

- Hvit sparklet og malt gipshimling i alle rom iht. estetisk klasse K2 NS 3420 T:2019
- Sparklet og malt gips på vegger i alle rom (bortsett fra badene) i farge 10679 Washed Linen iht. estetisk klasse K2 NS 3420 T:2019
- Overgang vegg/himling i alle rom samt vinduer og balkongdører leveres listefritt.
- Inngangsdør og innvendig dører leveres med slette hvite fabrikkmalte lister.
- I etasjeskille ved trapp i gipsskjøt mellom 1. og 2. etasje, monteres tynn slette list i veggens farge.
- Langs gulv, bortsett fra våtrommene, leveres Pergo sokkellist pure oak dekor 12x58 mm.

- Laminat:
    - Alle gulv som ikke har flis, leveres med «hvitpigmentert» 1-stav laminat i bredde 21,2 cm. i serien Lillehammer Pure Oak fra Pergo.

- Flislegging:
  - Vindfang (nr. 1.3) og WC (nr. 1.2) i 1. etasje leveres med flislagt med 60x60 cm. flis av typen Limestone Grey. For rom med sluk leveres 5x5 cm. mosaikk i samme serie/farge som gulvet.
  - Bad i 2. etasje flislegges med 60x60 cm. flis av typen Limestone Ivory på gulv og vegg.
    - Sluksoner flislegges med 5x5 cm. mosaikk i samme serie.

- Belysing/downlights:
  - Det leveres i alt 17 stk. downlights i himling. (1 stk. i vindfang, 2 stk. i gang v/trapp, 6 stk. i kjøkken, 6 stk. i stue og 2 stk. på bad.
    - *Downlights styres med dimmebryter.*
  - Utvendig belysning er 1 stk. utelampe i sort v/trapp langs fasade nord samt 2 stk. downlights i entretak og 2 stk. downlights over garasjeport.
- Oppvarming:
  - Det leveres vannbåren varme på el-kassett i alle flislagte gulv samt stue og kjøkken. Varmepumpe luft/luft kan leveres mot tillegg.
  - For begge soverommene i 2. etasje leveres energismarte panelovner.
- Kjøkkeninnredning fra JKE Design, type Nordic Basic i kombinasjonsfargene Ask Sort og Eik natur basic med matchende grå laminat benkeplate samt integrert kombi kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjon komfyrtopp og stekeovn. Kjøkkenbatteri er matchende sort.
- Opplegg for vaskemaskin og strøm til tørketrommel på bad.
- 2 stk. vegghengte WC med soft close sete og hvite trykknapper på vegg.
- 200l. varmtvannsbereder.
- Balansert ventilasjon.
- Watergard vannstoppersystem.
- Baderomsmøbler:
  - For WC leveres Alterna Locus møbelpakke 45 cm. antrasitt matt og ett-greps blandebatteri – sort.
  - For bad leveres Alterna NEA 60 cm. EIK, enkelt servant, Alterna Leo 60 cm speil m/led og ett-greps blandebatteri – sort.
- Dusjsone på bad nr. 2.3 leveres med dusjvegger 90x90 cm - sort.
- Dusjbatteri og garnityr - sort.
- Det levere en stk. utekran med kaldt vann.
- Trapp fra Stryntrappa av type Fauna med åpne trinn. Trinnene leveres i furu m/hvit lasur, mens øvrige detaljer leveres i dempet sort.
- Innvendige dører fra Bygg1 av typen hvit formpresset sletten med hvit dempelist i karm og hvitpigmentert eiketerskel.
- Ytterdør hovedinngang er av typen Hovdeby fra Bygg1 i fargen dempet sort med ett vertikalt vindu med frostet glass.
- Vinduer og balkongdører fra anerkjent leverandør i sort utvendig og innvendig. Utvendig leveres aluminiumsbeslag i dempet sort.
- Utvendig kledning består av 19x148mm. Malmfuru m/jernvitrol og innslag av sort Royaimpregnert. Type utvending kledning er valgt for minimalt med vedlikehold.

- Boligen leveres uten garderobeskap/skyvedørsgarderobe og spilevegger.
- Tak tekkes med høykvalitetspapp og alt utvending beslag leveres i sort.

Enkelgarasje og bod

- Boligen har integrert enkeltgarasje på 20,9m² i underetasjen med elektrisk garasjeport i dempet sort i dimensjon 2,6 m. bredde x 2,1 m. høyde.
- Innerst i garasjen etableres lukket bod på 8,3m² med maksimal takhøyde 189 cm. for lagring og tekniske installasjoner.
- Yttervegger, delevegg mellom garasje/bod og etasjeskille isoleres, og det monteres vegg og himlingsplater i form av ubehandlet gips.
- I delevegg mellom garasje og bod, monteres dør. Gulv for begge rommene leveres som støpt betong og himlinger gasstettes mot etasjen over.

Leverandør

- **Hellvik Hus Drammen, Abrahamsson & Haugstvedt AS**

Våre samarbeidspartnere:

- *Grunnmur AS*
- *Eiker Blikk & Ventilasjon AS*
- *Jonny Larsen Rørleggerbedrift AS*
- *Irby Elektro AS*
- *Eriksen Mur & Flis*
- *BO Bakken Maling & Oppussing*

Ferdigstillelse og diverse

Boligen påbegynnes høsten 2025 og ferdigstillelse 2026 avhengig av salgstidspunktet.

Det tas forbehold om feil i leveransebeskrivelsen og mulighet for små justeringer i materialvalg/utstyr som dører, ildsted mm. uten at dette forringer kvaliteten.

En må påregne mindre justeringer i forbindelse med endelig prosjektering og opparbeidelse av eiendommen. Nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke nødvendigvis på tegningene, og vi forsøker i størst mulig grad å unngå dette.

Perspektiver og 3D tegninger er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfanget av leveransen. Dvs. hekker, beplantning, plen, utvendig/innvendig møblering, gjerder mm. er ikke en del av leveransen.
Den videre detaljprosjekteringen kan medføre endringer som er nødvendige eller hensiktsmessige.

I nye bygg vil det oppstå svinnriss i maling, tapet mv. ved skjøter og sammenføyinger, dels på grunn av uttørking av materialer og temperatursvingninger. Det påpekes spesielt at svinnriss og sprekker i materialoverganger mellom tak og vegg og i hjørner, ikke kan forlanges utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
Lister, karmer og gerikter leveres fabrikkbehandlet med synlige spiker-, spikerhull og skjøter. Det vil kunne forekomme små kosmetiske merker på dør og vinduskarmer, gulv, trapper etc. som ikke nødvendigvis vil bli utbedret. I de tilfeller små kosmetiske merker utbedres, vil det forekomme avvik i glans og struktur.

Parkett og laminat anses som levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt m/bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan oppstå som følge av dette. Utbygger tar intet ansvar for overnevnte eller skader på parkett/laminat som følge av feil bruk eller for høy/lav luftfuktighet og/eller temperatur på varmesystemet.

Kjøper oppfordres og er forpliktet til å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdsoppgaver som følger med som eier av boligen (FDV - forvaltning, drift og vedlikehold). FDV dokumentasjon leveres på boligmappa.no og følger boligen ved overlevering.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre som lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå og anbefalte tiltak er bl.a. hypping renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende. Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen.

Boligen leveres med innvendig byggvask, dvs. overflaterengjøring av støv, samt grovvask av vinduer utvendig og innvendig.

Boligen leveres etter TEK17.

Krokstadelva 07.08.2025
Thomas H. Nilsen

Kjøpekontrakt

PRIVATMEGLEREN

Eierseksjon under oppføring

Vestre Jansrud 11B

KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Eierseksjon under oppføring (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd b.

Oppdrag: 83251063
Formidling:

MELLOM: Abrahamsson & Haugstvedt AS ORG.NR: 983543847

ADRESSE: Gamle Riksvei 235 TLF.: +47 90 11 16 14
3055 KROKSTADELVA

E-POST: thomas@abha.no
heretter kalt «Selger», og

NAVN: FØDT:

ADRESSE:

TLF.:

E-POST:

heretter kalt «Kjøper», er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.
Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som «Partene.»

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjonsnr. 0 (ikke tildelt p.t.) på eiendommen gnr.3, bnr. 548 i Asker kommune kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameiedel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Kontraktsobjektet er bestående av:

- Bolignummer 11B
- felles bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes heretter som «Boligen».

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt m.v. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan, samt biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt.
Selger tar forbehold om antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak.

Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

1 KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør:	Kr	6 890 000,-

Betalingsplan:

1.2	Kjøpesummen innen overtakelse, jf. punkt 3 og 10	Kr	6 890 000,- + omk

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 8.

2 OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til Megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret:

2,5% dokumentavgift	Kr	46 000	,-
Tingl.gebyr pantedokument	Kr	545	,-
Tingl.gebyr skjøte	Kr	545	,-
Totale omkostninger	Kr	47 090	,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, enten det er som følge av endret dokumentavgiftsats eller dokumentavgiftsgrunnlag.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 545,-for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

3 OPPGJØR

3.1 Innbetalinger

Innbetalinger skjer til Liavaag Eiendom AS, org. nr. 993 479 470 (heretter kalt «Megler»), klientkonto nr. Klientkonto (60800546829) merket med KID-kode 083250106628.

Oppgjøret foretas av PrivatMegleren Drammen, org. nr. 993479470, Nedre Torggate 20, 3015 DRAMMEN. Mail: drammen@privatmegleren.no

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på Meglers klientkonto.

Det skal ikke betales forskudd eller depositum.

Selger kan ikke disponere over innbetalt beløp / delinnbetalingen før det er stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47, eller Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele Kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova § 47.

3.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd

For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Fullt oppgjør anses ikke å være innbetalt før både penger og eventuelt pantedokument er mottatt hos Megler.

Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 1 .

Kjøper har krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Mislighold som gir hevingsgrunn kan utgjøre tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve Kjøper fraveket fra eiendommen (utkastelse).

3.3 Kjøpers avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

4 SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger stiller garanti på 3 % av Kjøpesummen som gjelder fra avtale er inngått og frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av Kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 12.

5 OM BOLIGEN, EIERSEKSJONSSAMEIET, TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

5.1 Boligen

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørking av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler som Kjøper kan kreve utbedret, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selger skriftlig innkalle til kontrollbefaring og deretter utføre justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til protokoll som settes opp ved befaring.

5.2 Tomten og utomhusarbeider

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles samtidig med siste byggetrinnet.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av Boligene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil eierseksjonssameiet ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal, se punkt 6.3 nedenfor.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens- og eventuell takhages planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

5.3 Eierseksjonssameiet

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter som gjelder . Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for f.eks. garasjeanlegget når prosjektets endelige organisering blir besluttet.

Parkeringskjelleren kan bli utskilt som eget gnr/bnr (anleggseiendom). I så fall vil hvert boligsameie og evt. hver boligseksjonseier eie en ideell andel (brøkdel) av parkeringskjelleren. Hvis slik anleggseiendom opprettes, fastsetter Selger vedtekter for denne eiendommen, med bestemmelser om bruk, fordeling av kostnader etc. Slike vedtekter vil være bindende for boligsameiene og alle seksjonseierne.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret, eventuelt representanter som velges av de fremtidige seksjonseierne, fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp. Hver kjøpers forholdsmessige andel av eventuelt tilbakeholdt beløp kan ikke ombyttes i andre påståtte feil/mangler for eksempel inne i Boligen. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner. Dersom styret ikke er valgt på

overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selger, skal Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst to personer til å foreta overtakelsen mv.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Eierseksjonssameiets styre, eventuelt representantene som velges av de fremtidige seksjonseierne, skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for internett for eierseksjonssameiets regning.

6 HEFTELSER

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av eierseksjonssameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 31 (eierseksjonsloven). Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Byggelånsbanken vil også tinglyse sitt pantedokument i forbindelse med vedtatt byggestart. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende eierseksjonssameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Følgende tinglyste forpliktelser og rettigheter bemerkes særskilt:

Dnr. 1109, tgl. 17.02.1967 -
Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 627, tgl. 09.01.1998 -
Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 447733, tgl. 27.04.2022 -
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Gjelder også fremtidig utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser slettes for Selgers regning.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelse.

7 TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Liavaag Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet, med margin for eventuelle prisøkninger. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Selger har rett til å tinglyse flere slike pantedokumenter med urådighetserklæring i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn, hvis nødvendig.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 3, bnr. 548 i Asker kommune er Rune Sandbæk og Svein Sandbæk org.nr.280457 49365 og 100851 49356

Selger skal utstede skjøte i undertegnet stand til Kjøper, samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (se punkt 1,2 og 3).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Oppgjørsavdelingen. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og i god tid før overtakelse overleveres megler/meglers oppgjørsavdeling
i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir oppgjørsavdelingen fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse, samt endring av vederlaget pga. tilvalg eller endringer, i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

8.1 Kjøpers endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i Kjøpesummen. Tidsfristene vil settes ut fra fremdriften i prosjektet og type tilvalg.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers

interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringslova § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle fall innbetale tilleggsvederlag til Meglers klientkonto før overtakelse.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Endringer i fremdrift pga. Kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles Kjøperen i forbindelse med inngåelse av endringsavtale.

8.2 Selgers endringer

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, så lenge den planlagte generelle standarden/funksjon ikke forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt Kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretninger gjennomført.

Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av romskjema. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

9 OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Estimert overtakelse av boligene er beregnet til Q3 2026. Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til dette punkt 10 annet avsnitt.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 10 nedenfor.

Før overtakelse kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Dersom Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt jf. bustadoppføringslova § 15. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og Megler om dette.

Under overtakelsesforretningen skal Partene sammen gjennomgå Boligen og Selger skal påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler, se punkt 10. Ved overtakelse, herunder når Kjøper har overtatt bruken av Boligen, går risikoen over fra Selger til Kjøper, reklamasjonsfristene starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger har krav på sluttoppgjør, jf. bustadoppføringslova § 14. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Boligen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler, jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringsvedtaket ikke er tinglyst.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1, 2 og 4 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

10 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 43 er oppfylt.

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Under befaringen på overtakelsesdagen er Kjøper forpliktet til å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler. Holder Kjøper tilbake deler av Kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre etter bustadoppføringslova § 31 må dette meddeles skriftlig til Megler. Dette bør protokolleres i overtakelsesprotokollen eller gis som en særskilt skriftlig instruks før hjemmelsoverføring.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.
Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Dersom det foreligger mangler hvor retting/utbedring ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer, jf. bustadoppføringslova § 33 jf. § 32 første ledd.

Kjøpere plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure).

11 FORSIKRING

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen/eierseksjonssameiet vil bli tegnet gjennom eierseksjonssameiet/forretningsfører. Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen.

12 MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte Parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

13 TRANSPORT/VIDERESALG

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til Selger på kr 45 000,-. Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i Kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familie før overtakelse påløper et gebyr på kr. 10 000,- inkl. mva.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper hefter for dette kontraktsforholdet inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom Kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for transport at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse.

14 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om fastsettelse av endelig antall seksjoner i eierseksjonssameiet, samt den overordnete organiseringen av prosjektet.

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og reseksjonering.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder/Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

15 KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Salgsoppgave
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegning
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift datert 21.08.2025
- Servitutter iht. punkt 6

Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.
Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.
Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav Partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Megler.

STED,DATO: ,	STED,DATO: ,
SOM SELGER:	SOM KJØPER:
Abrahamsson & Haugstvedt AS v/ Thomas Helgedal Nilsen iht. firmattest	

UTKAST TIL VEDTEKTER opprettet 20.08.2025

Vedtekter for sameiet

Vestre Jansrud 11

Gnr.3 Bnr. 547. Kommune: 3203 Asker

Fastsatt i forbindelse med seksjonering i henhold Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65

Sist endret: LOV-2021-05-11-37 fra 01.07.2021

Ikrafttredelse 01.01.2018; 01.07.2018

§1

Eiendommen – formål

Sameiet Vestre Jansrud 11 består av to boligseksjoner på eiendommen gårdsnummer 3 og bruksnummer 547 i Asker kommune (kommunenummer 3203).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjonene som fremgår i seksjonsbegjæring av xx.xx.xxxx med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommens fellesområde.

§2

Organisering av sameiet

De enkelte bruksenhetene består av to separate bygninger. Den delen av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

§3

Rett til bruk av den enkelte seksjon

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon. Bruken av seksjonene må ikke på en urimelig eller unødig måte være til ulempe for den andre sameieren. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Seksjonen kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon.

§4

Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Hver seksjon har enerett (eksklusiv bruksrett) til deler av fellesarealene. Området som den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett er merket og beskrevet i utomhusplanen som følger vedtektene.

§5

Felleskostnader

Begge seksjonene har felles og likestilt ansvar for å vedlikeholde og holde i orden fellesarealene som ikke er omfattet av eksklusiv bruksrett.

Kostnader med eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken, 50/50.

Eventuelle kostnader til utbedringer/vedlikehold på felles utvendige stikkledninger (vann/avløp) fordeles også 50/50 mellom seksjonene.

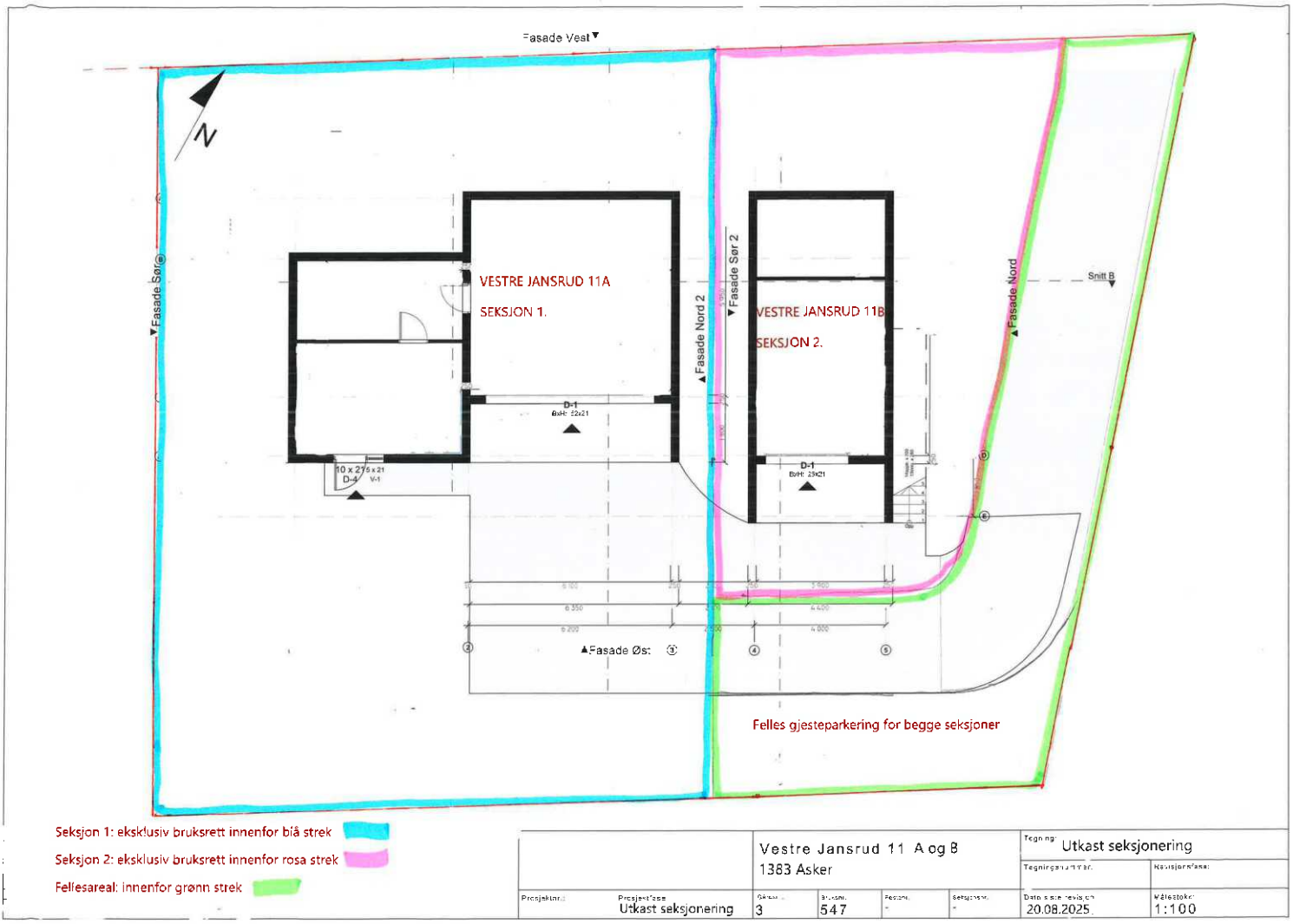
§6

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av to medlemmer, en fra hver boligseksjon. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Vedtak treffes med alminnelig flertall der hver seksjon har en stemme.

Asker, 20.08.2025

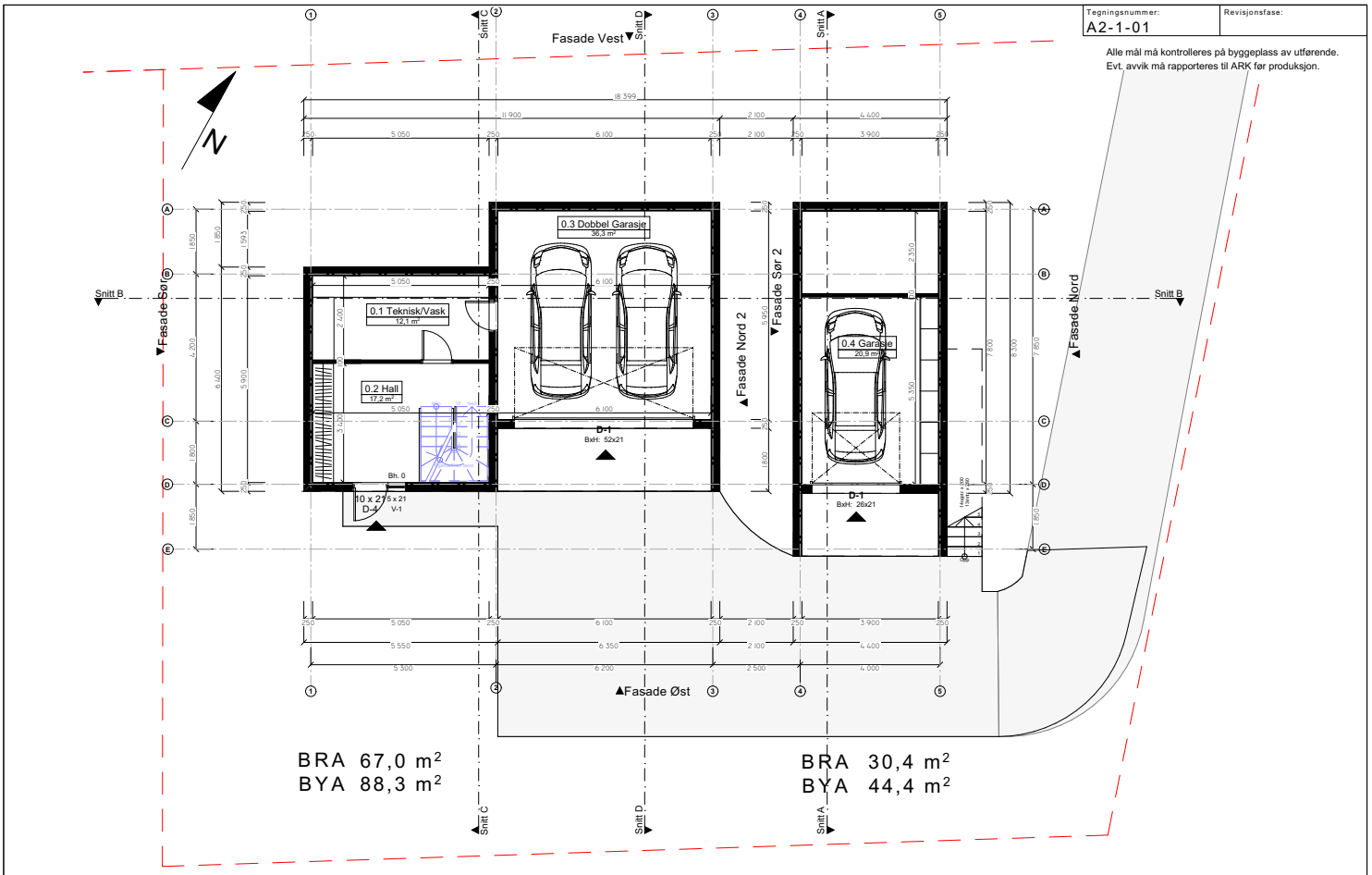


Seksjon 1: eksklusiv bruksrett innenfor blå strek

Seksjon 2: eksklusiv bruksrett innenfor rosa strek

Fellesareal: innenfor grønn strek

		Vestre Jansrud 11 A og B 1383 Asker				Tegning: Utkast seksjonering	
						Tegningsnummer:	Revisjonsnr.:
Prosjektnr.:	Prosjektfase Utkast seksjonering	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 547	Festenr. -	Seksjonsnr. -	Dato sist revidert 20.08.2025.	Målestokk: 1:100



Tegningsnummer: A2-1-01

Revisjonsfase:

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

Vestre Jansrud 11

Tegning: Plan Underetasje

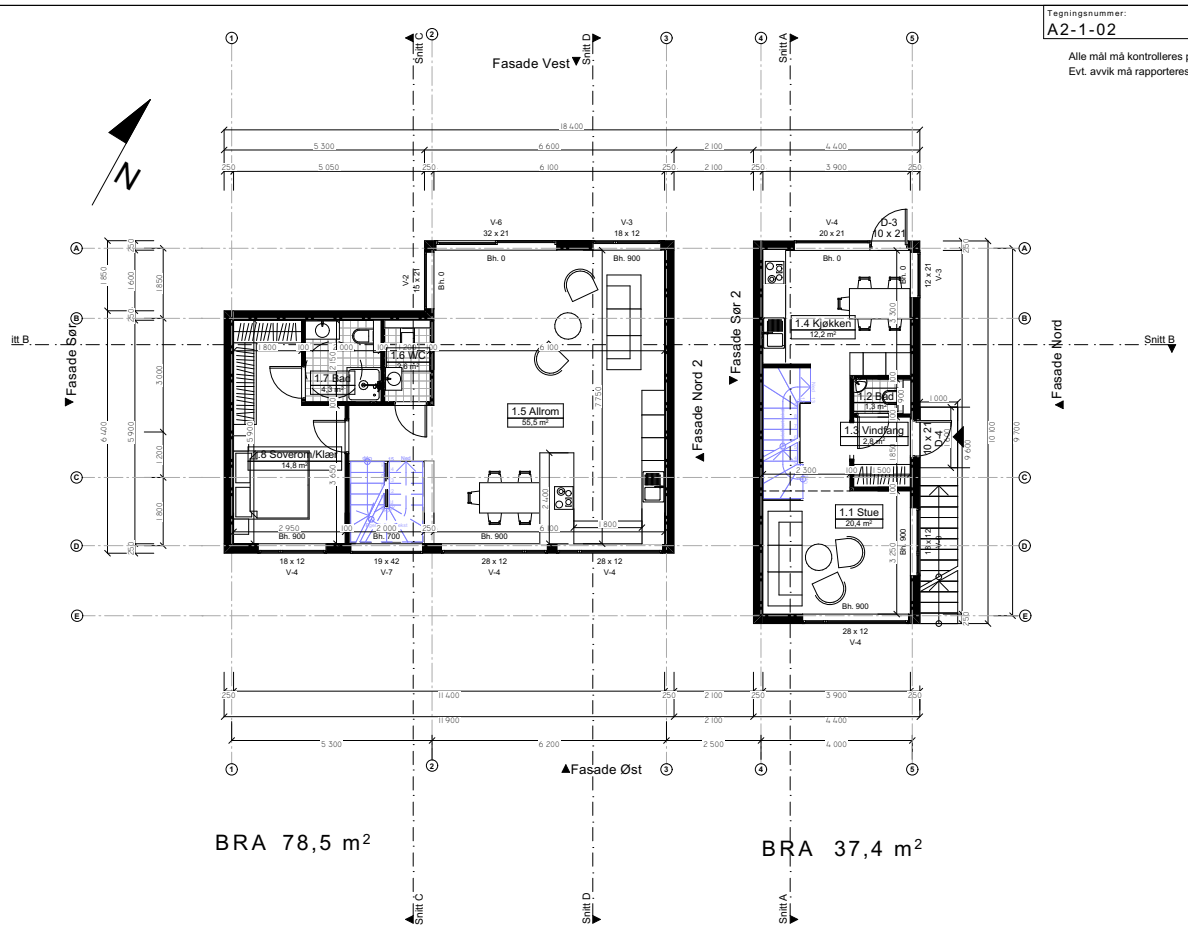
Tegningsnummer: A2-1-01

Revisjonsfase:

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Dato siste revisjon:	Målestokk:
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-	03.07.2025	1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A2-1-02	D

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



BRA 78,5 m²

BRA 37,4 m²

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr							

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

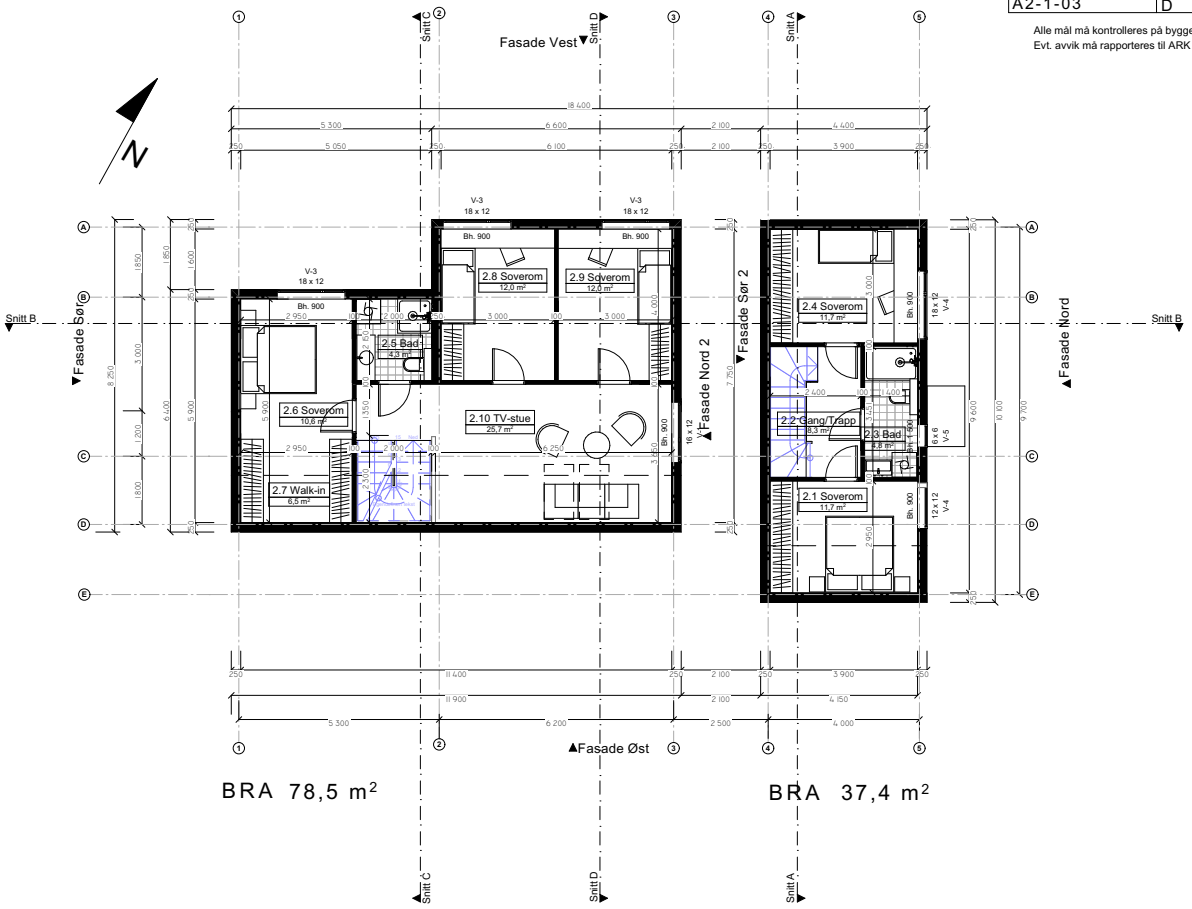
Vestre Jansrud 11

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-

Tegning:	
Plan 1. Etasje	
Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A2-1-02	
Dato siste revisjon:	Målestokk:
03.07.2025	1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A2-1-03	D

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



BRA 78,5 m²

BRA 37,4 m²

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr					

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

Vestre Jansrud 11

Tegning: Plan 2. Etasje

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-	A2-1-03	

Dato siste revisjon:	Målestokk:
03.07.2025	1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-2-02	

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



Snitt B

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

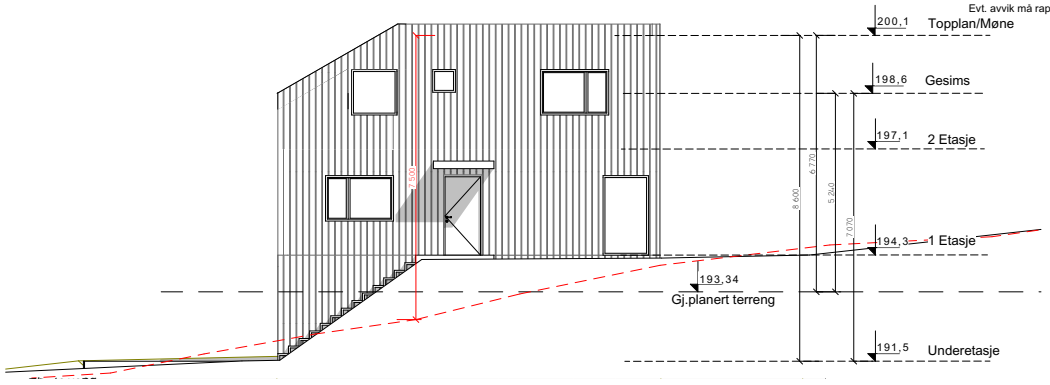
Vestre Jansrud 11

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-

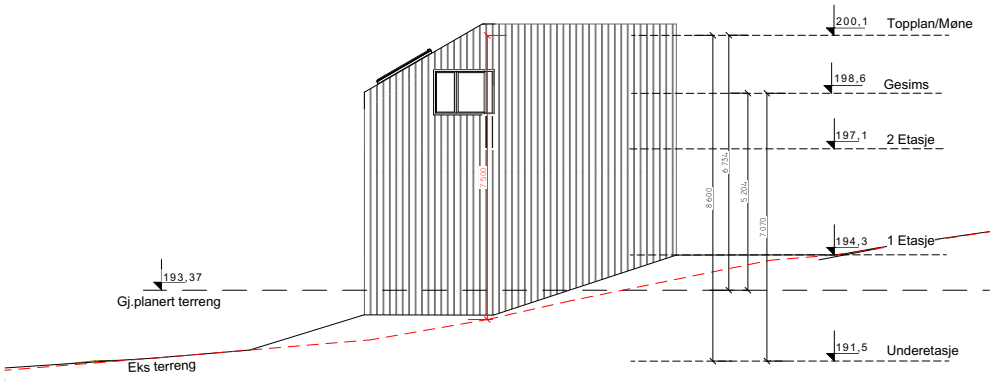
Tegning:	Revisjonsfase:
Snitt B	
Tegningsnummer: A1-2-02	
Dato siste revisjon: 03.07.2025	Målestokk: 1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-3-02	

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



Fasade Nord



Fasade Nord 2

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

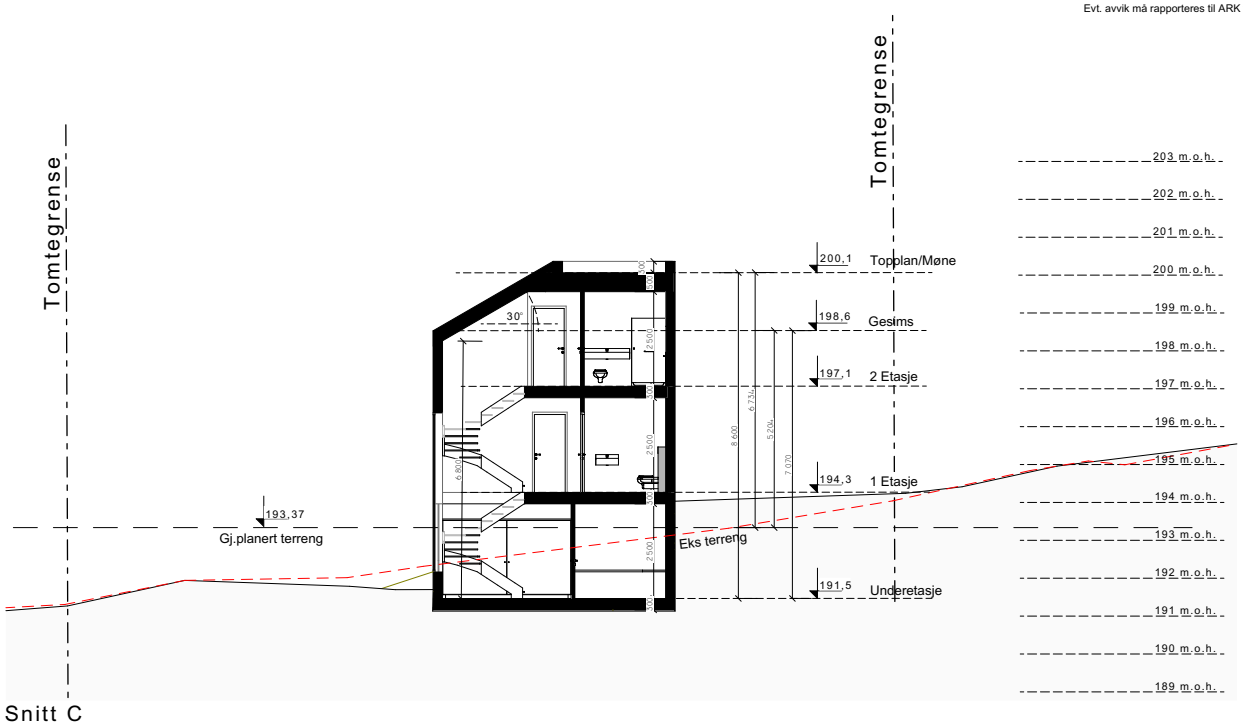
Vestre Jansrud 11

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-

Tegning:	
Fasade Nord	
Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-3-02	
Dato siste revisjon:	Målestokk:
03.07.2025	1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-2-03	

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



Snitt C

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

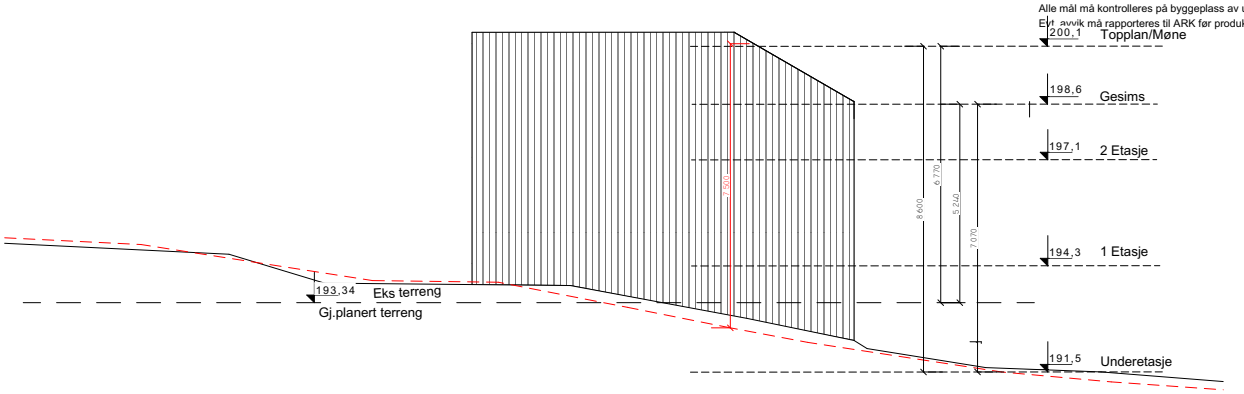
Vestre Jansrud 11

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-

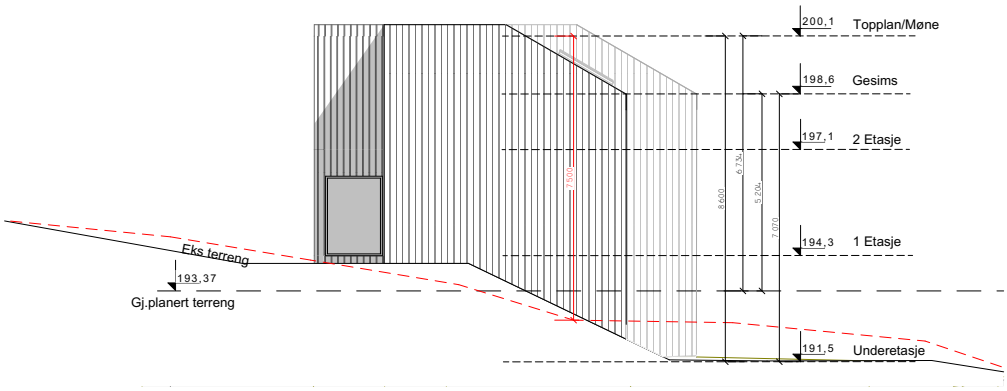
Tegning:	
Snitt C	
Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-2-03	
Dato siste revisjon:	Målestokk:
03.07.2025	1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-3-01	

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



Fasade Sør 2



Fasade Sør

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

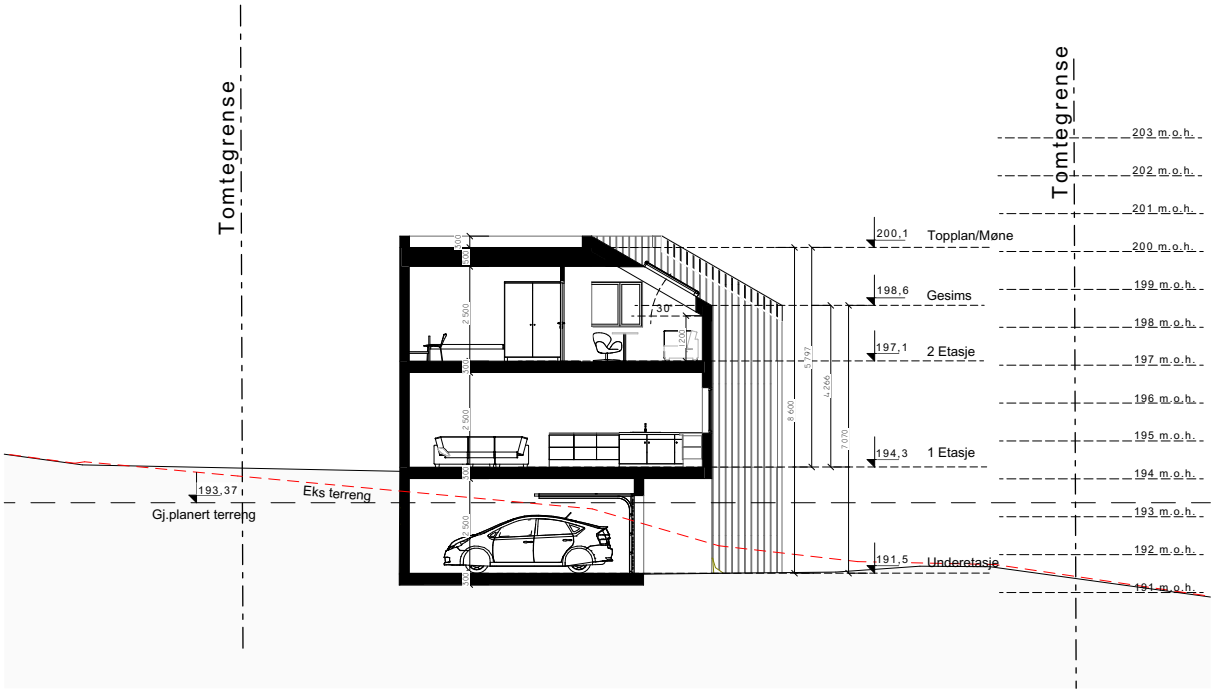
Vestre Jansrud 11

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-

Tegning:	
Fasade Sør	
Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-3-01	
Dato siste revisjon:	Målestokk:
03.07.2025	1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-2-04	

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



Snitt D

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr						

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

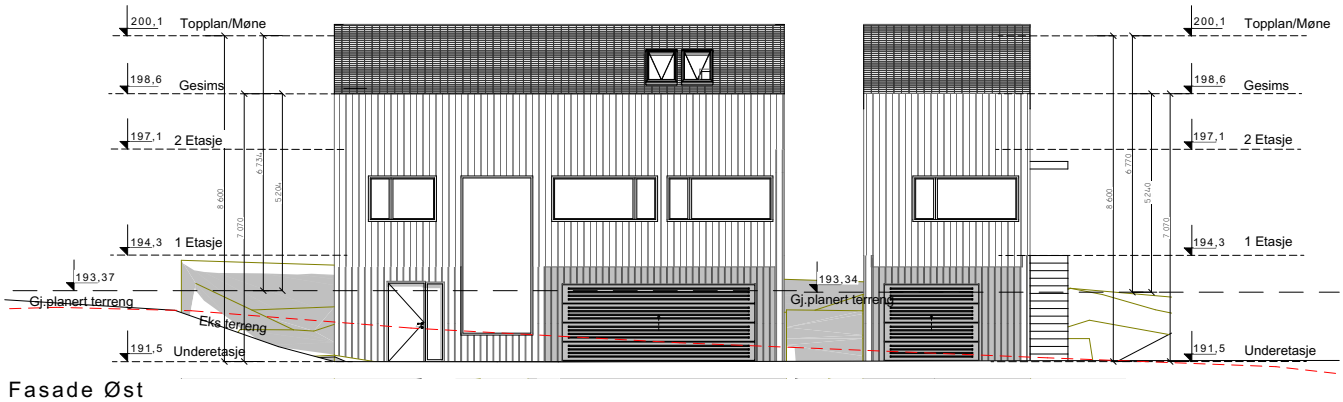
Vestre Jansrud 11

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-

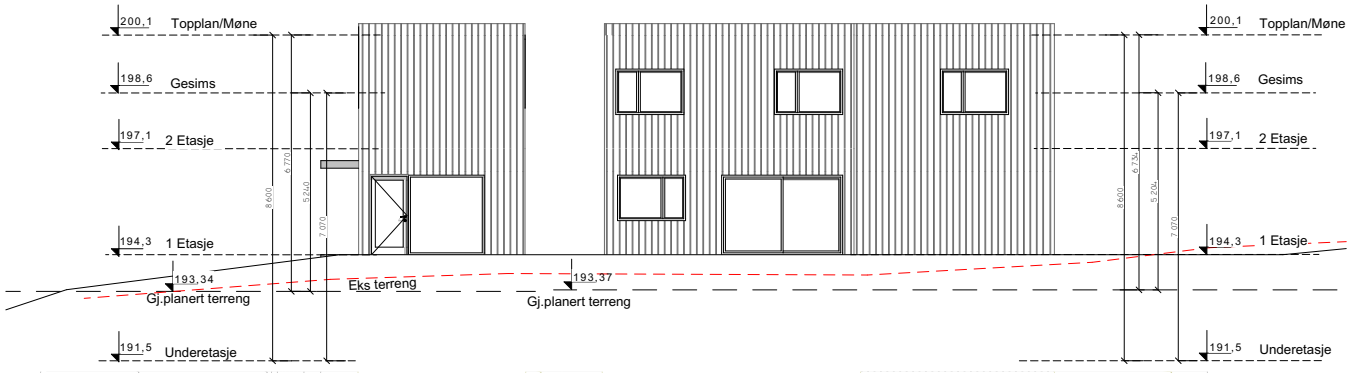
Tegning:	
Snitt D	
Tegningsnummer: A1-2-04	Revisjonsfase:
Dato siste revisjon: 03.07.2025	Målestokk: 1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-3-03	

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



Fasade Øst



Fasade Vest

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr						

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

Vestre Jansrud 11

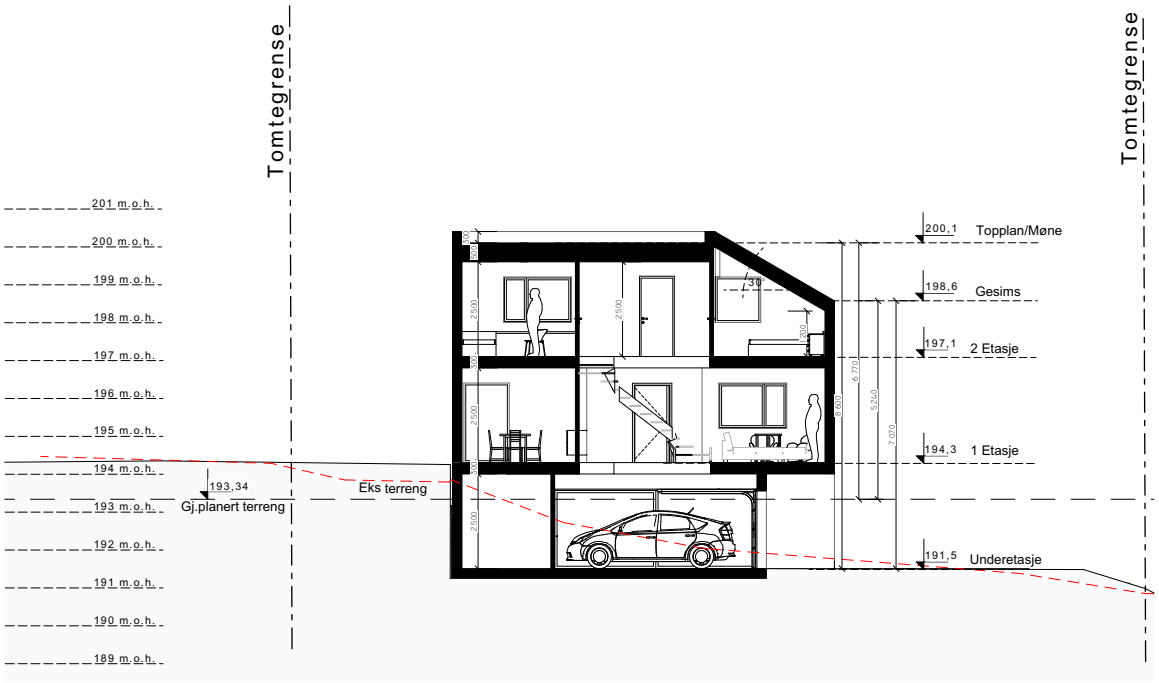
Tegning: Fsadae Øst og Fasade Vest

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-	A1-3-03	

Dato siste revisjon:	Målestokk:
03.07.2025	1:100

Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-2-01	

Alle mål må kontrolleres på byggeplass av utførende.
Evt. avvik må rapporteres til ARK før produksjon.



Snitt A

Rev	Revisjonsfase	Dato	Tgn	Ktr

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO
lundeark@gmail.no
94132177

Vestre Jansrud 11

Prosjektnr.:	Prosjektfase	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
18054	RAMMESØKNAD	3	547	-	-

Tegning:	
Snitt A	
Tegningsnummer:	Revisjonsfase:
A1-2-01	
Dato siste revisjon:	Målestokk:
03.07.2025	1:100

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/81829-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21.01.2022 21:00
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør
Sandbæk Rune IDEELL: 1/2
F.NR: 280457*****
Sandbæk Svein IDEELL: 1/2
F.NR: 100851*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i realsameie

2022/607123-1/200 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
07.06.2022 21:00
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:3203 GNR:3 BNR:550 IDEELL: 1/8

2022/607183-1/200 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
07.06.2022 21:00
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:3203 GNR:3 BNR:9 IDEELL: 33/1955

2022/607183-2/200 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
07.06.2022 21:00
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:3203 GNR:3 BNR:496 IDEELL: 5/493

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/683595-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Pengeheftelser

2025/683595-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.06.2025 09:50
BELØP: NOK 6.600.000
PANTHAVER: LIAVAAG EIENDOM AS
ORG.NR: 993479470
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/683595-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
17.06.2025 09:50
RETTIGHETSHAVER: LIAVAAG EIENDOM AS
ORG.NR: 993479470
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1967/1109-2/100 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
17.02.1967
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:3 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/627-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
09.01.1998
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:3 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/447733-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
27.04.2022 21:00
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Gjelder også fremtidig utskilte parseller
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:3 BNR:195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/607083-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
07.06.2022 21:00
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3203 GNR:3 BNR:195

2024/62161-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00:00
TIDLIGERE: KNR:3025 GNR:3 BNR:547

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.08.2025 14:26

Eiendom 3203-3/547

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.06.2022	Andel	
Kommunenr	3203	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	3	Beregnet areal	663,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	547	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vestre Jansrud 11A	1383 Asker	Finsrud	Solvang	Asker
Vestre Jansrud 11B	1383 Asker	Finsrud	Solvang	Asker

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.04.2022	Oppmålingsforretning	3203-3/298	Avgiver	-208,9
		3203-9/366	Berørt	0
		3203-3/195	Avgiver	-663,2
		3203-3/547	Mottaker	663,2
		3203-3/494	Berørt	0
		3203-3/195	Avgiver	-395,2
		3203-9/100	Berørt	0
		3203-3/496	Berørt	0
		3203-3/549	Berørt	0
		3203-3/548	Berørt	0
		3203-3/298	Berørt	0
		3203-3/99	Avgiver	-245,3
		3203-3/547	Berørt	0
		3203-3/550	Mottaker	849,4
01.01.2024	Omnummerering	3203-3/547	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	301158081			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	224/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	224/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	88,3/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	187,7	8	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	78,5/0	0/0	78,5/0
H02	Hovedetasje	0	78,5/0	0/0	78,5/0
U01	Underetasje	0	67/0	0/0	67/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	301158082			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100,9/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100,9/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	44,4/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	82,9	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	37,4/0	0/0	37,4/0
H02	Hovedetasje	0	33,1/0	0/0	33,1/0
U01	Underetasje	0	30,4/0	0/0	30,4/0

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	547	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestre Jansrud 11A, 1383 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 663 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 663 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 365 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022012B
Navn	Brendsrud II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/316/12B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 663 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

12b
Stadfestet den 29.04.1987 av
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Anders O. Knutsen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRENDSRUD II, GNR. 3, BNR. 9, 86, 99, 195 M.FL.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier , plasser og grøntområder som vist på planen, men bygningsrådet kan fravike dette dersom en annen plassering gir bedre forhold for feltet og den enkelte eiendom.

§ 2. Området skal bebygges med frittliggende boliger.
Høyde til hovedgesims skal på flat tomt ikke på noe punkt overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng. I skrånende terreng tillates gesimshøyde på 5,5 m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng.

Takvinkelen kan variere mellom 22° og 45°, etter bygningsrådets bestemmelser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
Bygningsrådet kan nekte bygning av hus de mener vil ødelegge områdets karakter, jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2.
Tillatt utnytting er U = 0,17 = $\frac{\text{brutto grunnflate}}{\text{netto tomt}}$

§ 3. Innenfor boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre servicefunksjoner o.l. som tjener beboerne i strøket eller på annen måte etter rådets skjønn bidrar positivt til miljøet.

§ 4. På tomtene skal det avsettes to bilplasser, hvorav en i garasje. Garasjeareal inntil 36 m^2 medregnes ikke i U-graden. For større garasjer regnes tillegget over 36 m^2 med i U-graden. Forøvrig vises til veinormalene for Asker.

§ 5. I fellesarealet skal vegetasjon og terreng bevares der dette ikke er i strid med bruk som måtte bli godkjent. I fellesarealet kan avsettes områder for lekeinnretninger o.l.. Disse skal søkes opparbeidet i samsvar med godkjente planer når boligene tas i bruk, jfr. vedtektet til bygningslovens § 69, samt bygningslovens § 26 h. Bygningsrådet kan stille krav om vedlikehold av fellesområder, jfr. vedtaket til byggningslovens § 104.

§ 6. Før byggetillatelse for nye bolighus blir gitt på tomter med støybelastning over 55 dB (A), må støyskjerm lang E 18 være oppført.

§ 7. Kontor/småindustri.

De regulerte tomter for kontor / småindustri kan utnyttes inntil U = 0,5 regnet som forhold mellom brutto gulvareal og netto tomt. Bygghøyden maksimeres til 3 etasjer. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. På tomtene tillates ikke utvendig lagring.

§ 9. Kontor / småindustritomtene tillates ikke bebygd med bolighus.

§ 10 Felles bestemmelser.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert, samt snitt gjennom huset som viser eksisterende og fremtidige terrenglinjer.

§ 11. Hele boligarealet innefor reguleringsområdet er influensområde for fellesareal nr. 25 med de tre felles gangveg-atkomster.
For fellesareal nr. 41 er tomtene 21 - 24, 26 - 40 og 42 - 50 influensområde.

§ 12. Vegetasjon som hindrer oversikten innen frisiktområdene kan forlanges fjernet. Terrenget innen frisiktsområdene skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebanen.

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

§ 14. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Reguleringssjefen i Asker, den 14. mars 1985.

Helge Johnsen.

Rettet Asker bygningsråd, 18 / 11 - 86.

Ovennevnte reguleringsplan er nå behandlet av Asker kommunestyre - i møte 1. februar 1989 og det ble gjort følgende vedtak:

"I medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 vedtar kommunestyret følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Brendsrud II, gnr.3, bnr.9,86,99,195 m.fl.:

"De ubebygde kontor-/småindustritomtene innenfor planområdet kan ikke bebygges før gang-/sykkelveien langs Gamle Drammensvei på strekningen fra Vestre Jansrudvei i øst til Liahagen i vest er ferdig opparbeidet."

Tillegget går inn som nytt 3. ledd i gjeldende § 7. "

Grunnkart

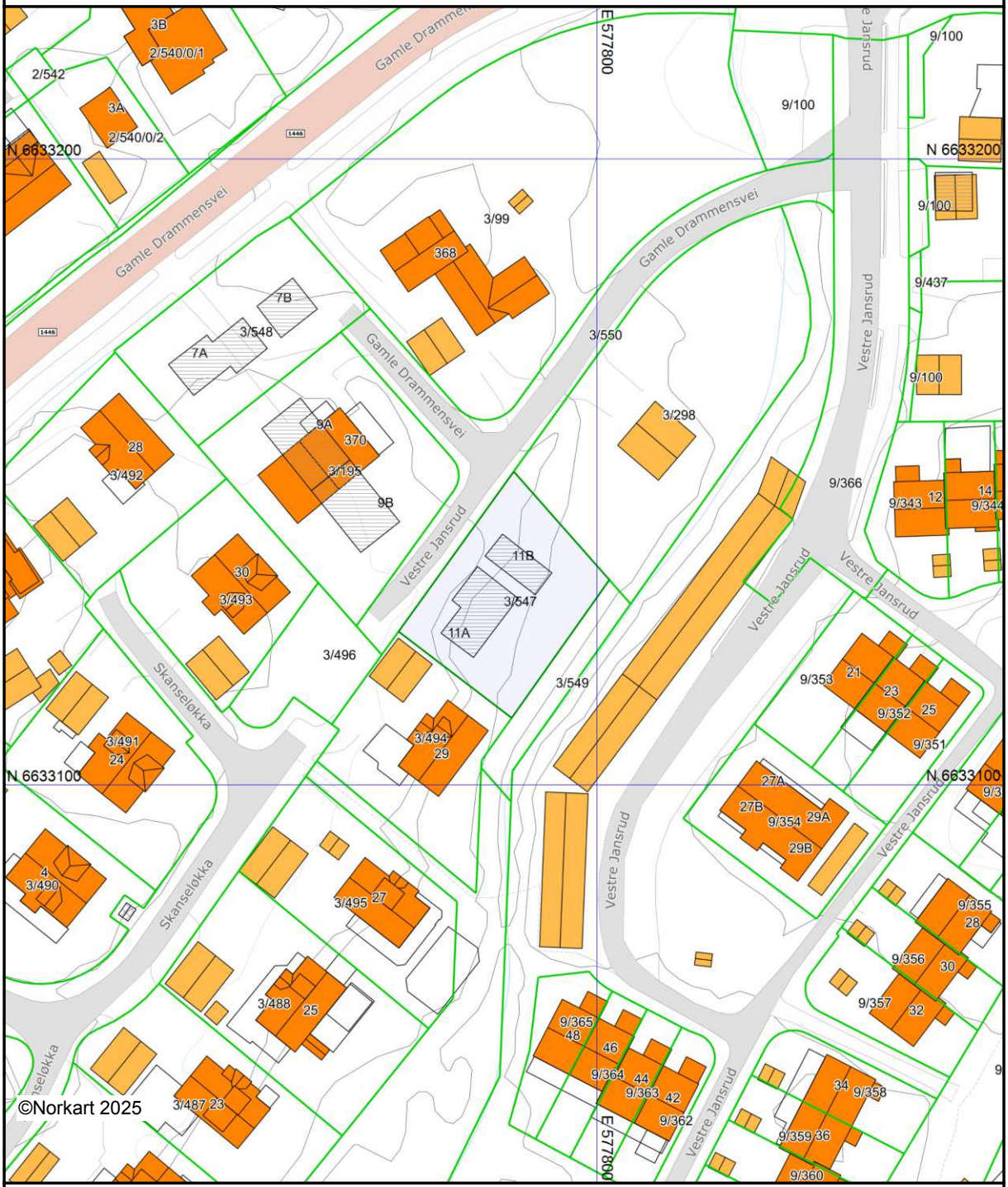
Asker kommune

Eiendom: 3/547
Adresse: Vestre Jansrud 11A
Dato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

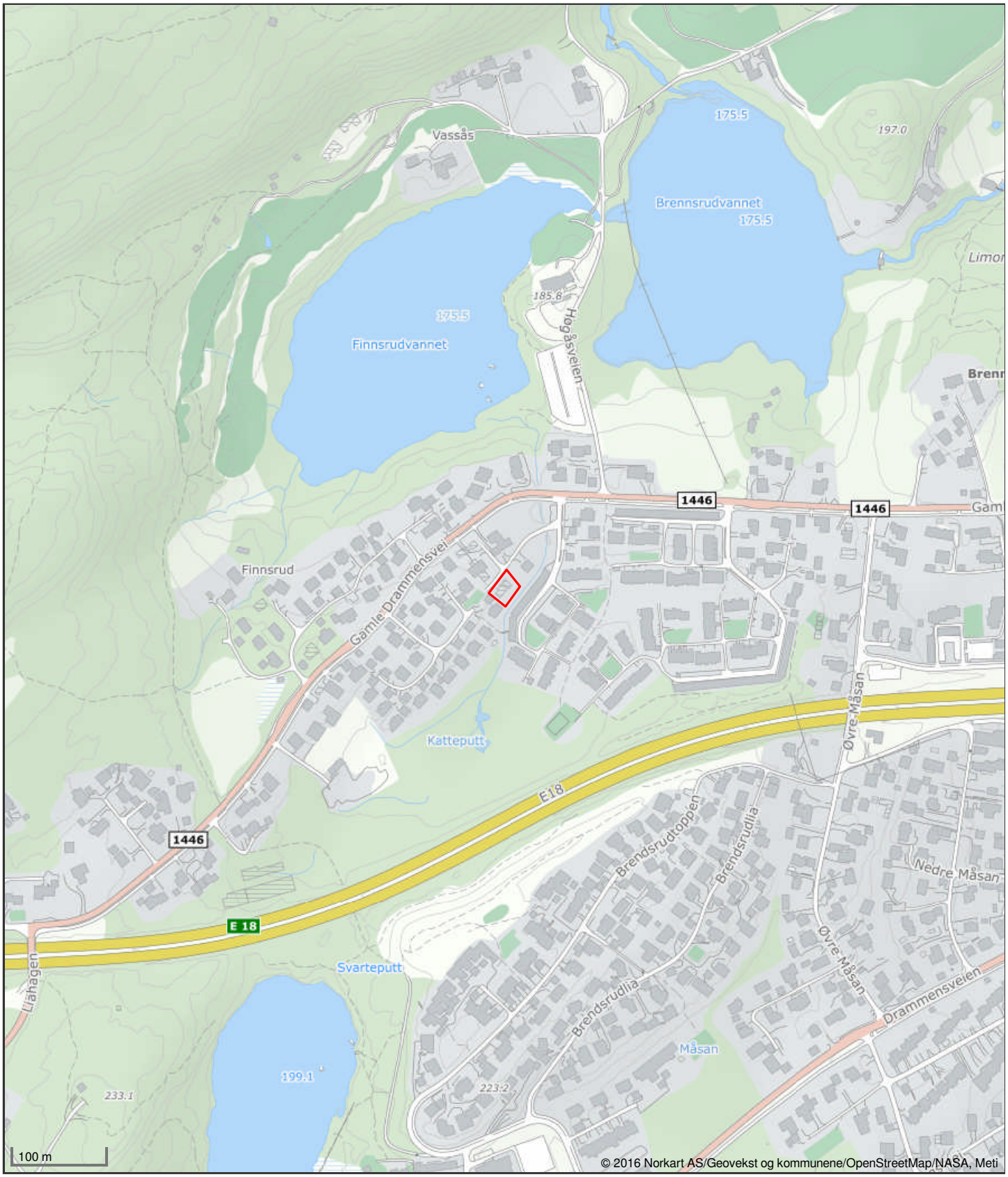
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 08.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 3/547//



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

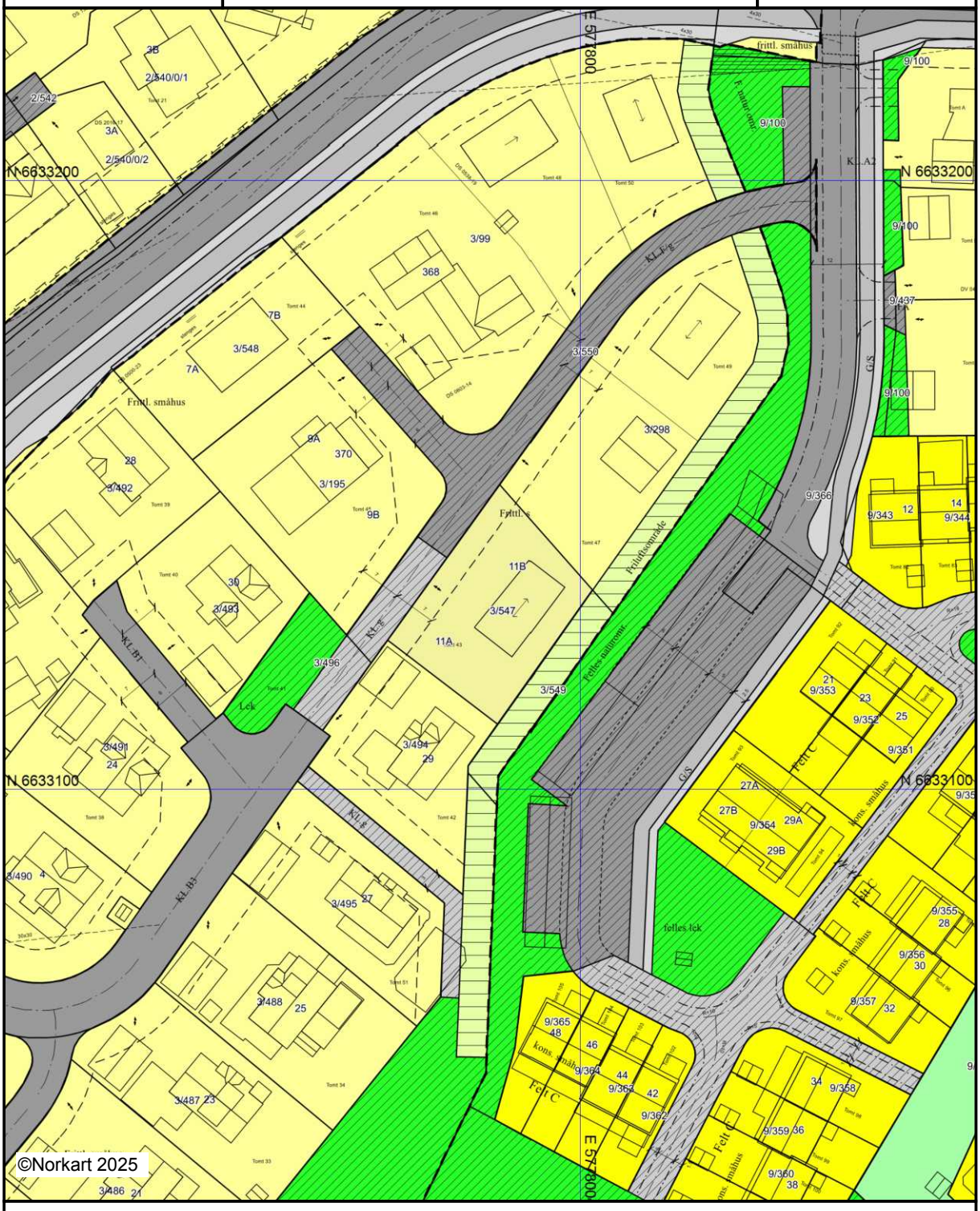
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/547
Adresse: Vestre Jansrud 11A
Dato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32


N 6633200
N 6633100
E 577800
3/547
11A
11B
3/549
3/550
3/548
3/99
3/298
3/496
3/494
3/495
3/488
3/487
3/486
3/491
3/492
3/493
3/195
9/100
9/366
9/343
9/344
9/353
9/352
9/351
9/354
9/355
9/356
9/357
9/358
9/359
9/360
9/361
9/362
9/363
9/364
9/365
felles lek
Felt C
Fellesområde
Fellesområde-naturområde
Fellesområde-turområde
Fellesområde-lekeplass
Fellesområde-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn
Fellesområde-annen veggrunn-grøntareal
Fellesområde-annen veggrunn-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse
Fellesområde-annen veggrunn-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal-teknisk anlegg-gangforbindelse-grøntareal

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

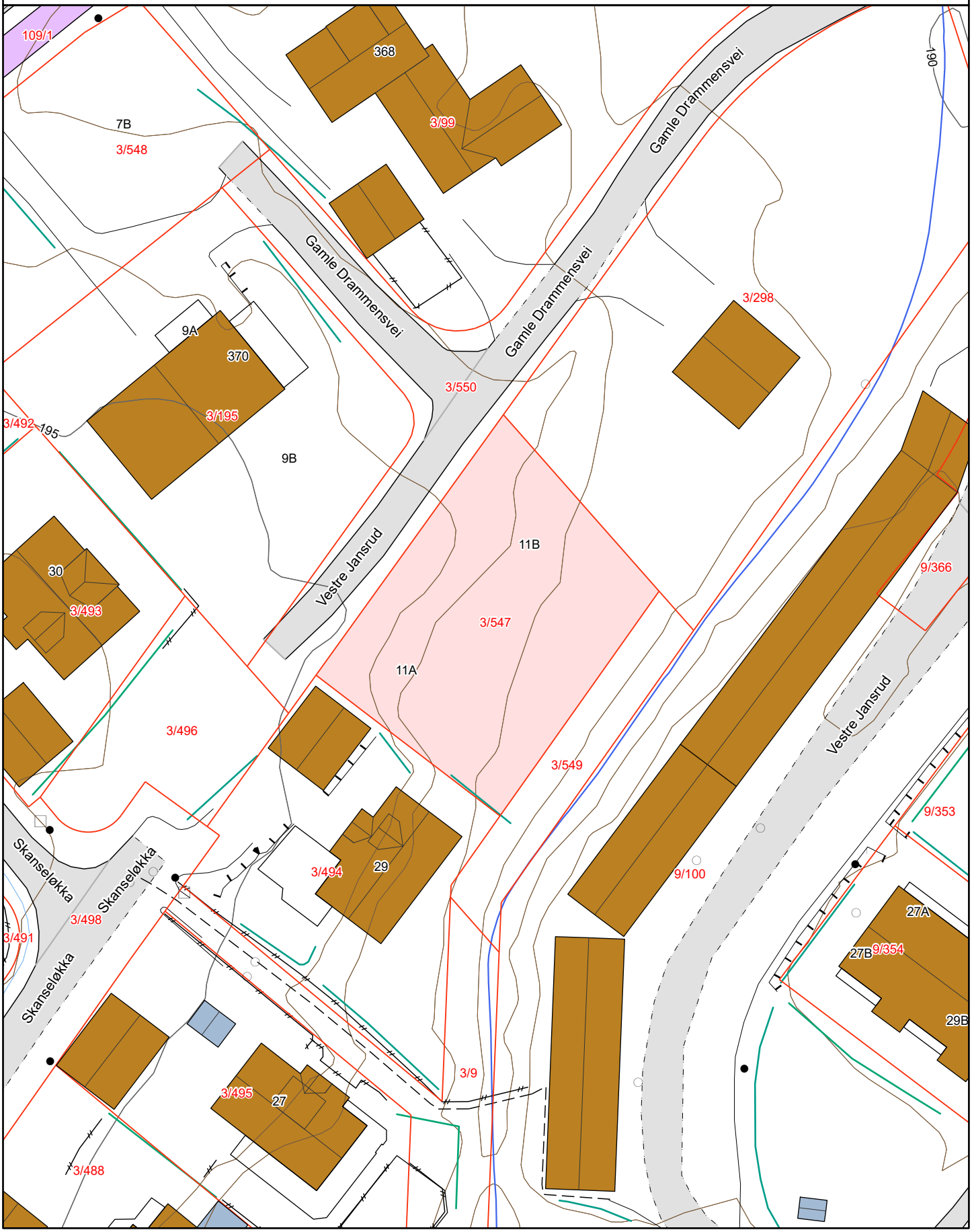
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Oversiktskart

Adresse: **Vestre Jansrud 11A, 1383 Asker**
Gnr/Bnr: **3203/3/547/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 663 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.08.2025



Matrikkelkart

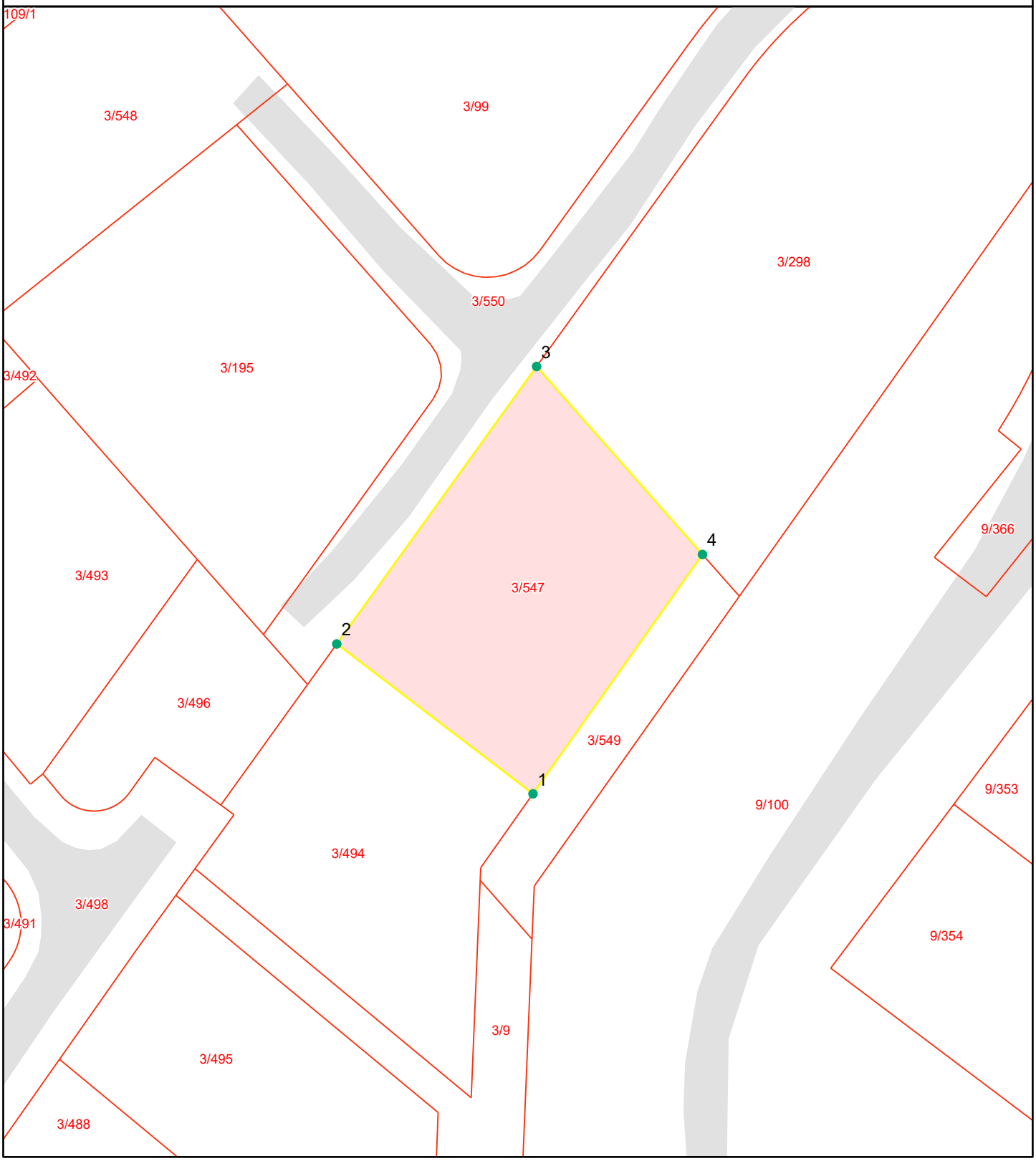
Adresse: **Vestre Jansrud 11A, 1383 Asker**
Gnr/bnr: **3203/3/547/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 663 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 663 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6633110.66	577786.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	22.79	0
2	6633124.47	577768.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	31.55	0
3	6633150.04	577786.7	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	23.13	0
4	6633132.72	577802.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	27.06	0

Asker kommune

Ledningskart

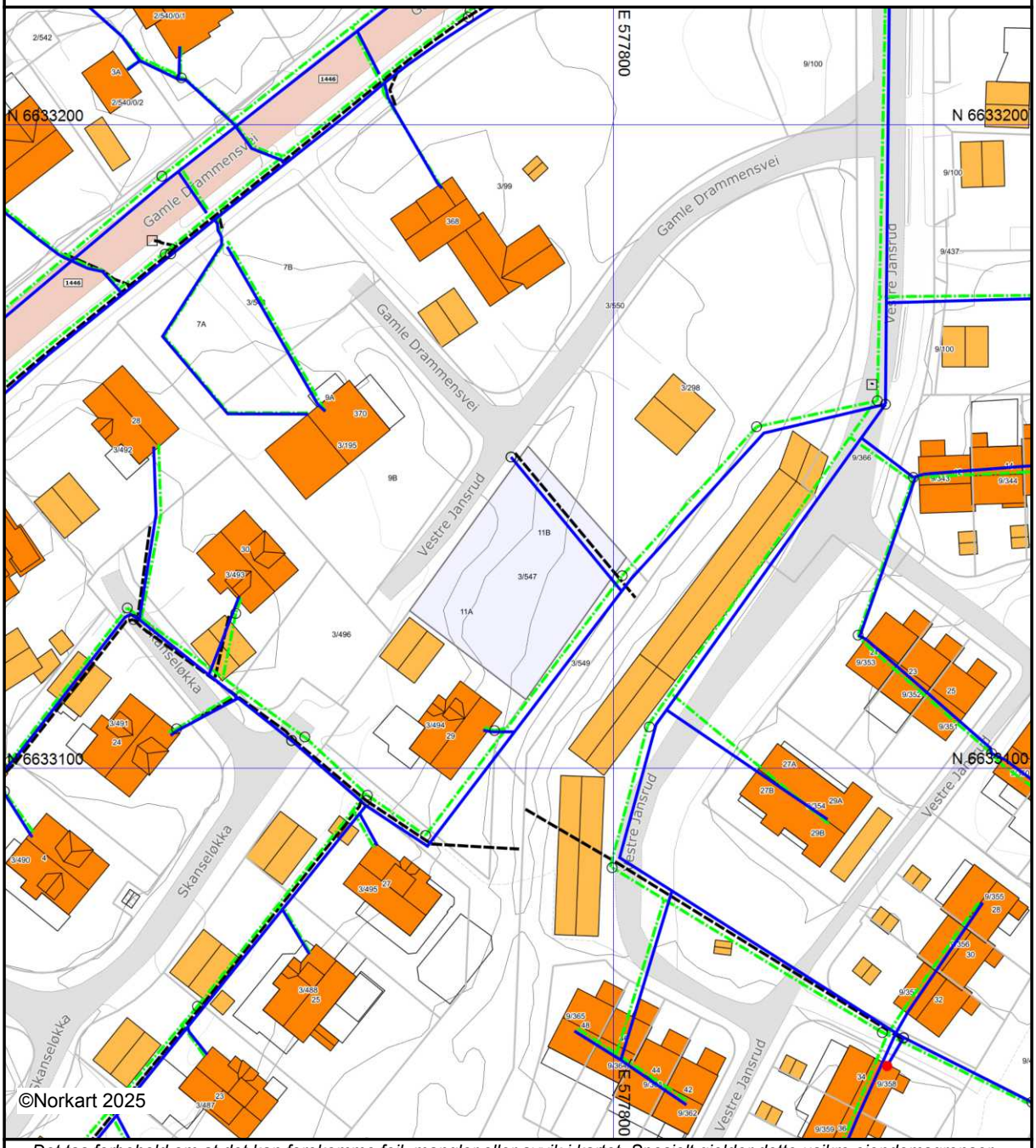
Eiendom: 3/547
Adresse: Vestre Jansrud 11A
Dato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestre Jansrud 11 B, 1383 Asker
Gnr. 3, Bnr. 547, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
83251066

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
