



aktiv.

Blakstadlia 21, 1386 ASKER

Innholdsrikt rekkehus med flott fjordutsikt og gode solforhold. Kort vei til skole, sjøen og buss. Garasje med lader



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 121 524,-
Omkostn.: Kr 166 620,-
Total ink omk.: Kr 6 778 144,-
Felleskostn.: Kr 4 256,-
Selger: Hilde Krogvold Fystro
Eirik Fønhus

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 111/116 kvm
Tomtstr.: 21186 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 444
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1110250130

Innholdsrikt rekkehus med flott fjordutsikt og gode solforhold. Kort vei til skole, sjøen og buss.

Velkommen til Blakstadlia 21 - Romslig og flott rekkehus i attraktive Blakstadlia i Asker. Eiendommen har en meget god intern beliggenhet på feltet med gode solforhold og flott utsikt. Store og skjermede terrasser samt veranda med panorama utsikt mot Oslo og fjorden.

- Tiltalende rekkehus
- Høyt i terrenget med flott utsikt
- Tre soverom
- To stuer
- Kjøkken fra 2011
- Baderomsinnredning fra 2017
- Garasje med elbil lader
- Veletablert og attraktivt boområde
- Gang/sykkel avstand til Vollen sentrum
- Badestrender i umiddelbar nærhet
- Bussholdeplass kun 5 minutter gange
- Hurtigbåt fra Vollen til Aker Brygge på 25 min
- Fine sykkel- og turstier
- Kort vei til skoler og flere barnehager

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	78
Budskjema	304

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjelleretasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entrè, kjøkken, wc og stue

2. etasje

BRA-i: 50 m² 3 soverom, bod og bad

3. etasje

BRA-i: 11 m² Loftstue og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² TBA 1.etg.: NORD 11 m² + SØR 22 m²

2. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel mangle godkjennelse fra kommunen og ha avvik ihht tekniske forskrifter. (P-rom og S-rom er pdd. utdatert ihht nye måleregler) NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter

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

Bodareal i felles anlegg er medtatt da det ligger i samme bygg

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21186 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Boligen ligger i skrånende terreng mot SØRØST. Opparbeidet tomt i etablert boligstrøk med flere rekkehus. Det er asfalterte veier og trappeadkomst til boligen.

Beliggenhet

Blakstadlia 21 ligger i et attraktivt og hyggelig boligområde på Blakstad i Asker. Området er barnevennlig og byr på kort vei til fjorden med badestrender, havner med mer. Kort vei til marka med fine turområder og preparerte skiløyper. Området kjennetegnes av et trygt bomiljø med gode oppvekstsvilkår.

Fra eiendommen er det kort vei ned til sjøen med Blakstادتangen båthavn og Sjøvollbukta med Tørkopp via kyststien. Kyststien er også super om man er glad i å løpe eller gå tur, enten ut mot Konglungen eller mot Vollen og Slemmestad. I Vollen sentrum er det restauranter, kafe, gallerier, legekantor og helsestasjon. På Vollen Marina er det et yrende båtliv, hvor man kan nyte ett godt måltid eller ett kaldt glass med drikke på varme sommerdager. Her er det også mulighet for leie av båtplass. Vollen er fra gammelt av kjent for skipsbygging, fruktdyrking og gartneridrift.

Deler av kysten gjennom Vollen sentrum er kåret til Norges vakreste miljøgate. Foruten vakker natur og nærhet til sjøen så finnes et utall stier ivaretatt av entusiastiske Vollenvel i et historisk og unikt lokalmiljø. Vollen og områdene rundt byr på gode muligheter for dem som foretrekker en aktiv livsstil. Med tilgang til både sjø og land, kan du drive med seiling, kajakkpadling, sykling og løping.

Vardåsen er et populært sted for den turglade med skisenter, samt en rekke stier som fører til deg topps. Fra Vardåsen har man fantastisk utsikt over fjorden, Nesodden og Oslo. Idrettsparken på Risenga er et omfattende idrettsområde og består bl.a. av Varner Arena (ishall), svømmehall, idrettshaller, kunstisbane, tennishall/baner og flere fotballbaner.

Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. Trekanten senter har et godt tilbud med sine butikker.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Området sokner til Blakstad barneskole og Vollen ungdomsskole. Barneskolen ligger kun 1 km fra eiendommen. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Østenstad Menighetsbhg, Espira Blakstad barnehage og As Barnas Hus Gullhella.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 450 meters gange til Blakstad hageby busstopp. Herfra går ekspressbuss til Oslo, samt rutebuss til Asker og Slemmestad.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Vertikaldelte rekkehus bygget i trinnvise seksjoner. Støpt såle på mark. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Lyd-/Brannskillende konstruksjon er antatt utført etter eldre krav/forskrifter. Disse kan ha avvik ihht dagens treglar.

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vegger: Malte slette flater, fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte slette flater, trepanel

Gulv: Parkett, belegg på wc, fliser på bad og i entrè

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Ny innredning bad. To toaletter, dusjkabinett, varmtvannsbereder, og waterstopp

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Som i de fleste nye hus må vindu åpnes ved lavtrykk for å få enkelt fyr.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Våren 2022 skal det ha vært sølvkre i samtlige av rekkehusene. Dette ble tatt hånd om av profesjonelt firma, og det har ikke vært sølvkre her siden. De første årene etter å rekkehuset ble bygget skal det ha vært mus her. Problemet ble løst ved å montere netting under nederste bord på stueside.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Vi har vært kun to eiere av boligen. I forrige tilstandsrapport skriver daværende eiere; "En faglært venn la opp ny kurs til platetopp ifm etablering av nytt kjøkken i 2011. Etter kontroll fra El-tilsynet ble det påpekt at boligen manglet komfyrvakt, noe som ble installert av BDM Elektro i 2017. BDM Elektro la også opp lyspunkt på badet ifm, arbeidene der i 2017"

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

El-tilsynet ved Infratek. Elsikkerhet godkjente el-anlegget i 2017, men påla daværende eiere å montere komfyrvakt, noe som ble gjort (se forrige punkt).

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Etablert som felles bestilling til Bravida i november 2018

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Forrige eier meldte at det ble gjort undersøkelser av ark og tak i regi av sameiet. Det ble da meldt om null lekkasje i vår bolig. Det er nå påbegynt arbeid med å bytte tak i hele sameiet. Vår bolig blir iverksatt høsten 2025. Firmaet som gjennomfører takprosjektet er "Ryen og Co" Terrasse er vedlikeholdt/beiset 2025.

Er det foretatt radonmåling?

Det ble gjennomført radonmåling i regi av sameiet.

Radonmåling

2024 - Radonmålingene var godt innenfor trygge referanseverdier.

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

I forbindelse med takprosjektet kan felleskostnadene øke.

Innhold

BRA-i:

1.etg.: Entrè, kjøkken, wc og stue

2.etg.: 3 soverom, bod og bad

Loft: Loftstue og bod

BRA-e: Bod i kjelleretg.

Standard

Entré:

Boligen har adkomst fra sameiets fellesområder til et delvis overbygget inngangsparti med skjermet, nordøstvendt terrasse på 11 kvm. Uteområdet er beplantet og har plass til bord og stoler. Entréen er lysmalt, og gulvet er flislagt med varmekabler. Det er montert åpen garderobeløsning.

Stue:

Stuen ligger i første etasje og har store vindusflater som gir mye naturlig lys. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er malt i lyse fargetoner. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møbler, og peisen er plassert sentralt i rommet.

I loftsetasjen finnes en ekstra stue som egner seg godt som TV-rom, kontor eller lekerom.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra 2011 og har innredning plassert langs tre vegger. Det er utstyrt med lyse, profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp. Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Det er plass til et kjøkkenbord.

Uteplass:

Fra stuen er det utgang til en sør- og nordvendt terrasse på 22 kvm, bygget med bjelkelag og terrassebord i treverk. Det er montert markise for ekstra solskjerming. Terrassen har god plass til loungegruppe og grill. Fra hovedsoverommet er det utgang til en nordøstvendt veranda på 4 kvm med panoramautsikt og plass til sittegruppe.

Bad og WC:

Baderommet i andre etasje ble oppgradert i 2017 med ny innredning og speil. Badet er flislagt, har varmekabler og er utstyrt med lukket dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

I første etasje finnes et separat toalettrom med gulvstående toalett, speilskap og vegghengt servant, tilgjengelig fra entréen.

Soverom:

Det er tre soverom i andre etasje. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, og har adkomst til bod som kan benyttes som «walk-in»-garderobe. Det er også utgang til nordøstvendt veranda på 4 kvm med panoramautsikt. De to øvrige soverommene har god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og ytterdører

Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.

Balkonger, verandaer og lignende

1. Settes på bakgrunn av tørkesprekker og værslitasje på terrasse på bakkeplan.

Vedlikehold/utskiftning kan forventes.

2. Rekkverkshøyde på veranda har avvik ihht dagens krav på 100 cm. (Ingen tiltak påkrevd)

Bad Overflate vegger og himling

1. Hull i fliser etter eldre innredning/inventar

2. Riss i fuger på vegg

Bad Overflate gulv

1. Avvik på fall ihht datidens krav på oppføringstidspunktet (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs 16mm)

2. Bom (hulrom) under fliser mellom kabinett og soverom

3.Sprekk/riss i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

*Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for sikrere bruk

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Nytt kjøkken 2011
- Baderomsinnredning fra 2017

Omlegging av tak iverksettes høsten 2025. Byggefirma har gjort ferdig 2 bolig rekker, startet på 2 nye. Takarbeid er i regi av sameiet.

TV/Internett/Bredbånd

Telia leverer internett og tv.

Parkering

Parkering i felles lukket garasjeanlegg med elbil lader. Gjesteparkering på sameiets tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87597961

Radonmåling

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

dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Det ble gjennomført radonmåling i 2024. Årsmiddelverdi i 2. etasje var ca. 40 bq/m³ og 36 bq/m³ i 1. etasje.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler e.l. på bad og i entrè
Lukket ildsted

Info strømforbruk

Snitt måned 610 kWh i 2024.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 254

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 398 409

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 593 634

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

115/5178

Felleskostnader inkluderer

Herav:

F.utg.Fast kr. 397,00

Tak kr. 1 016,00

Telia kr. 554,00

Avsetning vedlikehold kr. 509,00

F.utg.Brøk kr. 1 780,00

Revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, forskringer, renovasjon, energi/fyring (fellesområder), tv-anlegg/bredbånd.

Det følger en garasje plass med hver boligseksjon. I tillegg kan man søke styret om å leie en ekstra plass. Ledige plasser kunngjøres, og tildeles etter ansiennitet. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det er på tidligere sameiemøte vedtatt at det gis adgang til å montere varmepumpe bare på gavlvegg. Takutbedring foregår. Sameiet har lån på kr 1 500 000,- for utbedring tak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 256

Andel Fellesgjeld

Kr 121 524

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.06.2025

Andel fellesformue

Kr 33 234

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Blakstadlia Boligsameie

Organisasjonsnummer

979425325

Om sameiet

Sameiet består av 38 seksjoner.

Det følger en garasje plass med hver boligseksjon. I tillegg kan man søke styret om å leie en ekstra plass. Ledige plasser kunngjøres, og tildeles etter ansiennitet. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det er på tidligere sameiemøte vedtatt at det gis adgang til å montere varmepumpe bare på gavlvegg.

Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte at styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med Ryen og Co for utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 samt restarbeid i rekke 6 til en anslått kostnad av 9,5 MNOK totalt. Vennligst konferer megler ved spørsmål.

Takprosjekt

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt i februar 2025 og renovering av tak er allerede startet opp rekke 1 og 5. Taket er planlagt gjennomført i august i år. Foreløpig anslått kostnad for vår andel er ca 265 000. Nåværende eier vil betale første innbetaling på kr. 88000,-. Neste innbetaling skal gjennomføres 01.04.2026 ca. kr. 177000,-.

Rens av takrenner

Rens av takrenner ble utført av REN service i slutten av oktober 2023. Det hadde samlet seg mye grus fra takstein som blandet med vann utgjorde en fast og klebrig masse i bunnen av takrennene som det absolutt var på tide å få vekk.

Vannbrett over vinduer

I forrige periode ble det oppdaget vannskader i overkant av vinduer på gavlvegger forårsaket av manglende vannbrett over vinduene. Styret har gjennomført befarings med potensielle leverandører og mottatt tilbud for oppsett av vannbrett på alle vinduer hvor dette mangler i henhold til dagens krav. For å begrense kostnaden har styret derimot landet på en forenklet løsning kun for vinduene plassert nederst på gavlveggene. Arbeidet er bestilt fra Bergseth AS og vil bli utført før sommeren.

Beising av gavlvegger mot syd

Som varslet i forrige årsrapport er det nødvendig med en beiserunde for gavlveggene mot syd, og dette er derfor bestilt utført før sommeren av Fjelldal Malerservice. Resten av bygningsmassen kan iflg Fjelldal vente, men det vil være behov for beising i løpet av et par år.

Rens av ventilasjonsanlegg

Ettersom det er fem år siden forrige rens av ventilasjonsanlegg, engasjerte styret igjen Power Clean for rens av ventilasjonsanlegg i alle enheter i november 2023. Et funksjonelt og rent ventilasjonsanlegg er viktig både for å sikre et godt innneklima, men også brannsikkerhet.

Nytt anlegg for brannvarsling i boder og garasjer

Styret har fulgt opp vedtak fra forrige årsmøte og fått installert brannvarsling i alle garasjer, samt skiftet til nytt anlegg for alle fellesboder. Etter vurdering av forskjellige alternativer falt styret ned på at et enkelt system med varsling via innebygget sirene er godt nok for vårt behov, slik at kostnadene ble begrenset til ca 15 000,-.

Reseksjonering

Reseksjonering for å oppdatere sameiebrøk i henhold til faktisk størrelse på seksjonene for åtte seksjoner er nå ferdigstilt og tinglyst. Dette har vært en lang og tung prosess, i hovedsak på grunn av manglende dokumentasjon fra tidspunktet seksjonene ble utvidet (noen mer enn 25 år siden). Prosessen har krevd en del bistand fra Boxs arkitekt, samt jurist, hvor sameiet har dekket kostnaden (ca 50.000,-). De resterende kostnadene for reseksjonering (offentlige gebyrer, dokumentavgift for ekstra areal) har blitt dekket av hver enkelt seksjonseier.

I etterkant har det dessverre kommet frem opplysninger som har gjort styret oppmerksom på at det er to andre seksjoner som også har feil tinglyst sameiebrøk (BL31 og BL35). Det er derimot forventet at prosessen med å rette opp for disse enhetene vil gå fortere, nå som vi har gått opp løypen.

Ny leverandør av faktureringsløsning for el-billading

Ettersom Borettslad-løsningen ble avvirket i juni 2023 ble sameiet tvunget til å finne en ny leverandør for fakturering av ladeforbruk i fellesgarasjene samt drift av ladeanlegget. For vår type ladebokser var det tre leverandører som ble funnet relevante, hvor valget falt på Plugpay på bakgrunn av lavest pris, ingen oppstartsgebyrer samt kun 3 måneders oppsigelse.

Fakturering av ladeforbruk baseres på målt forbruk fra hver enkelt ladeboks, samt faktisk spotpris og nettleie i perioden. Eventuell strømsøtte blir også fratrasket før faktura sendes ut. Plugpays kostnader for drift av anlegget samt fakturering dekkes av en månedskostnad på 59,- pr ladepunkt, samt at det i tillegg legges på 46 øre/kWh som går til å dekke sameiets kostnader med vedlikehold av systemet. Styret ønsker å gjøre sameierne oppmerksomme på at sameiet ikke lenger har innsyn i ladeforbruk eller fakturaer for hver enkelt ladeboks med systemet fra Plugpay, slik at den enkelte sameier må selv kontrollere dette.

Etter en periode med litt innkjøringsproblemer er systemet etter styrets oppfatning stabilt og fungerer bra. Ved problemer med ladeboks kan Plugpay kontaktes på supporttelefon 406 03 900 eller se www.plugpay.no.

Oppsett eller endring av markiser og zip-screens

Styret minner om at oppsett av nye markiser eller zip-screens, samt skifte av duk på eksisterende markiser, er søknadspliktig til styret før arbeidet iverksettes, ref sameiets vedtekter. Type markise, markiseduk og zip-screen er vedtatt standardisert og beskrevet på Vibbo. I perioden har styret vært nødt til å pålegge skifte av markiseduk for en beboer som hadde satt opp ny markise med feil dukfarge, noe som både medfører unødvendig ekstraarbeid og kostnader og noe styret helst ønsker å unngå.

Vedlikehold og utskifting av eksisterende markiser er hver enkelt beboers ansvar og må utføres i tilstrekkelig grad til at det ikke er skjemmende for naboer eller sameiet som helhet. Styret oppfordrer til at de beboerne som har gamle og slitte markiser vurderer utskifting til ny type og dukfarge, eventuelt fjerning dersom den ikke benyttes.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208464434

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,20%

Restsaldo 5 490 772,00

Innfrielsesdato: 30.12.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208464434

Restsaldo: 121 524,00

Kapitalkostnader: 880,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 524,00,-, pr. dags dato

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Se vedlegg for regler rundt dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 444, seksjonsnummer 12 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/61/444/12:

18.09.1996 - Dokumentnr: 25406 - Erklæring/avtale

Div. best. vedr. nettstasjon.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:444

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1997 - Dokumentnr: 7983 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2025 - Dokumentnr: 669664 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

14.02.1997 - Dokumentnr: 4735 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 115/5093

24.08.2023 - Dokumentnr: 905360 - Reseksjonering

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 115/5178

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler rekkehus, Blakstadlia 17, 19, 21, 23, 25, 27.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.03.2003.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf

Delareal 21 186 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 911 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_2

Delareal 11 161 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 10 024 m2

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220153C

Navn Blakstadlia

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.02.1995

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/331/153C_bestemmelser.pdf

Delareal 3 364 m2

Formål Annet spesialområde

Utdyp. Spesialomr./bevaring

Delareal 12 m2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Delareal 3 364 m2
Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
Delareal 505 m2
Formål Kjørevei
Delareal 5 859 m2
Formål Friluftsområde
Delareal 145 m2
Formål Annen veigrunn
Delareal 11 145 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Id 0220154C
Navn Omlegging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.06.1981
Delareal 153 m2
Formål Annen veigrunn

Adgang til utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 490 000 (Prisantydning)

121 524 (Andel av fellesgjeld)

6 611 524 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

165 270 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

166 620 (Omkostninger totalt)

177 520 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 320 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 778 144 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 789 044 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 791 844 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 166 620

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
5 790 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
33 410 Boligselgerforsikring
6 570 Eierskiftegebyr
16 500 Tilstandsrapport
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

16.06.2025















































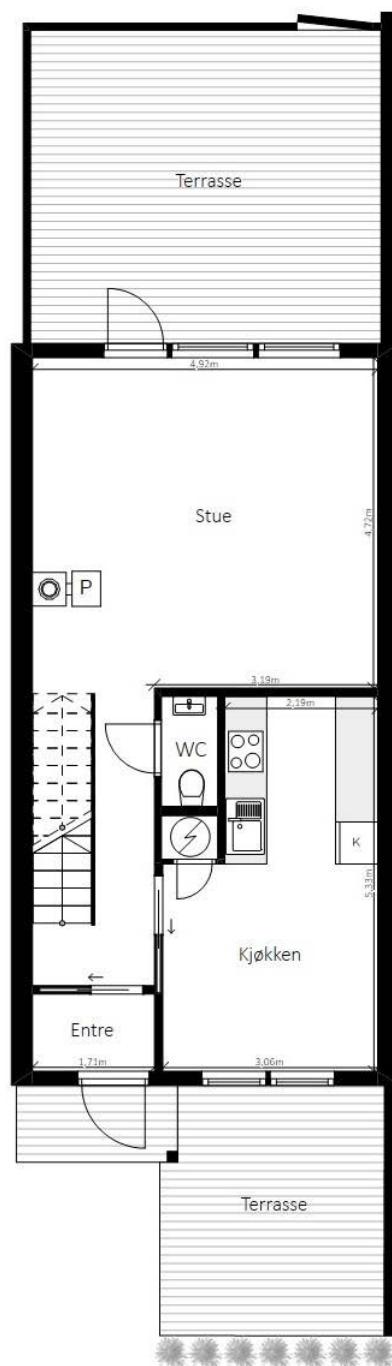








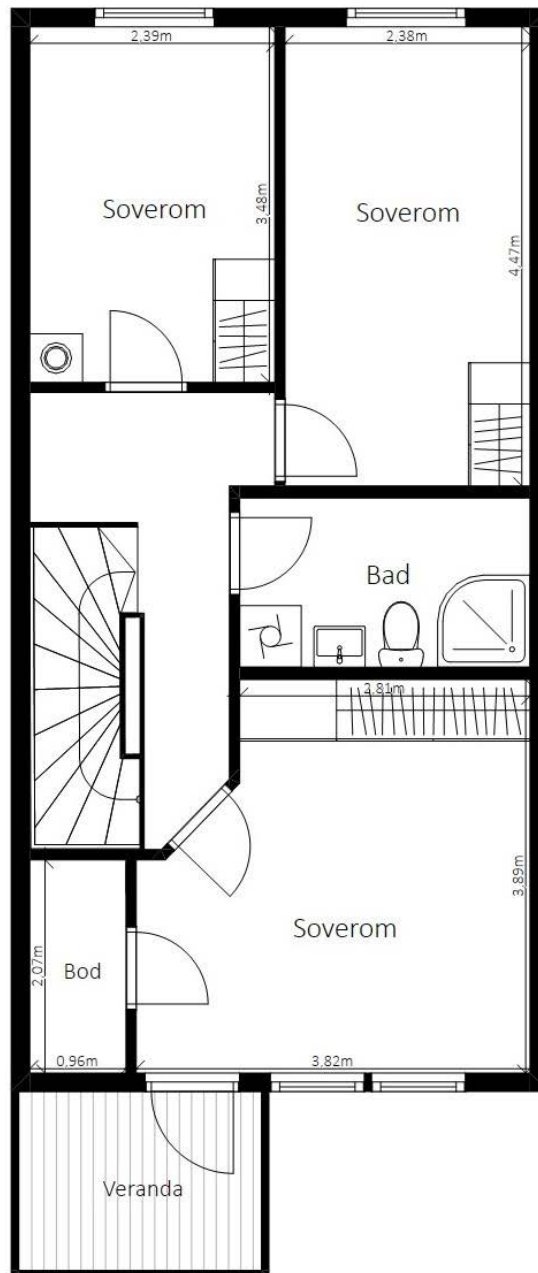
Blakstadlia 21, 1386 Asker
Rekkehus



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

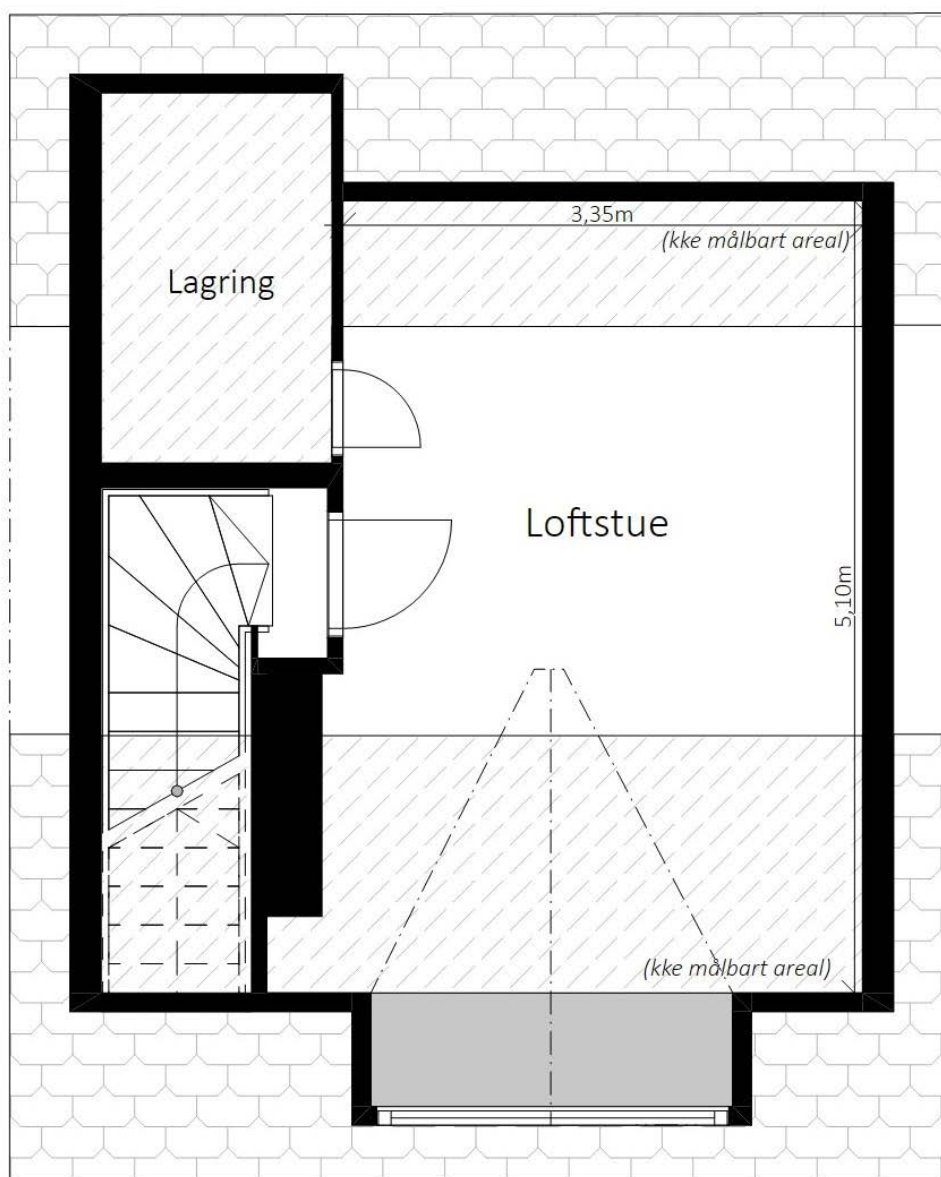
Blakstadlia 21, 1386 Asker Rekkehus



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Blakstadlia 21, 1386 Asker Rekkehus

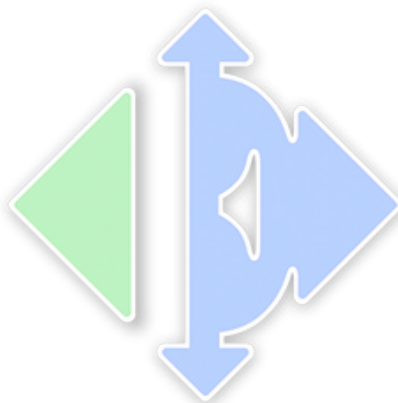


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Rekkehus
Blakstadlia 21
1386 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/06/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 444
Hjemmelshaver:	Hilde Krogvold Fystro og Eirik Fønhus
Seksjonsnr:	12
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles 21186 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1997

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.06.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +14 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige/tilgjengelige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Kott på loftet var lagret med mye personlige eiendeler i forbindelse med foto før salg. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

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

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Boligen ligger i skrånende terreng mot SØRØST. Opparbeidet tomt i etablert boligstrøk med flere rekkehus. Det er asfalterte veier og trappeadkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelte rekkehus bygget i trinnvise seksjoner. Støpt såle på mark. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Lyd-/Brannskillende konstruksjon er antatt utført etter eldre krav/forskrifter. Disse kan ha avvik iht dagens tregler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler e.l. på bad og i entrè
Lukket ildsted

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud. Det er gitt innsyn i boligmappa.no på befaringsdagen., hvor man finner samsvarserklæring fra elektriker.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på baderomsvegger.

HIMLING: Malte slette flater, trepanel

GULV: Parkett, belegg på wc, fliser på bad og i entrè

MERKNADER OM ANDRE ROM:

-Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt med normal brukslitasje iht alder. Enklte overflater er malt i nyere tid i forbindelse med salget. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Det registreres noe friksjonslyd i gulv enkelte steder samt knirk i trapp

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Nytt kjøkken 2011

-Baderomsinnredning fra 2017

*Omlegging av tak iverksettes høsten 2025. Byggefirma har gjort ferdig 2 bolig rekker, startet på 2 nye. Takarbeid er i regi av sameiet.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	50			33	50	
2.etg	50			4	48	2
Loft	11				11	
Bod		5				
SUM BYGNING	111	5*		37**	109	2
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etg.:

Entrè, kjøkken, wc og stue

2.etg.:

3 soverom, bod og bad

Loft:

Loftstue og bod

BRA-e:

Bod i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel mangle godkjenning fra kommunen og ha avvik ihht tekniske forskrifter. (P-rom og S-rom er pdd. utdatert ihht nye måleregler)

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

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

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

*Bodareal i felles anlegg er medtatt da det ligger i samme bygg.

**TBA 1.etg: NORD 11 m² + SØR 22 m² = 33 m²

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

13/06/2025

Geir A.B. Randen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Støpt såle på mark. Med trinnvise betongkonstruksjoner. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlige tegn til skader/svekkelser.
-Tettesjikt/drenering ikke mulig å påvise grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Vegg mot terreng ligger mot naboehet.

Utvendig konstruksjoner/fasader er sameiets ansvar.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Det er hovedsaklig fall fra grunnmur, hvor vann ledes naturlig vekk i skrånende terreng.

Merknader: Undersøkelse er ikke mulig da det er bygget terrasser er bygget inntil boligen.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning.
(fasader er sameiet ansvar, forsikring og vedlikehold)

Merknader: Overflater på trekledning med naturlig værslitasje. enkelte bord med noe tørkesprekker/vridninger.

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

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning. (Luft er viktig for å unngå fukt/råteskader)

-Ved visuell besiktigelse så kunne man ikke avdekke spesielle problemer/skader.

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

*Eier opplyser om at kledningen skal behandles samtidig med takomlegging for å utnytte stillasene.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med karmer i tre med isolerglass fra byggeår.
(Sameiet har ansvar for vedlikehold/ evt. utskiftning vinduer og dører. Ref. eier.)

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda mot NORDØST i 2.etg med utgang fra soverom. Bjelkelag i trekonstruksjon med terrassebord. Rekkverkshøyde målt til 95 cm. (OK ihht eldre krav)
2. Terrasse på bakkeplan mot SØR og NORD. Terrassebord på bjelkelag av tre.

Merknader: Veranda/terrasser med normal vær-/bruksslitasje. Nybeiset dagen før befarings

TG 2:

1. Settes på bakgrunn av tørkesprekker og værslitasje på terrasse på bakkeplan. Vedlikehold/utskifting må forventes.
2. Rekkverkshøyde på veranda har avvik ihht dagens krav på 100 cm. (Ingen tiltak påkrevd)

7. Våtrom

7.1 Bad

7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagt bad fra byggeår. Innredning med vask og speilskap. (2017). Lukket dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk (konstant)

Merknader: Godt fungerende bad med normal bruksslitasje ihht alder.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskeriens detaljblad 700.320)
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

1. Hull i fliser etter eldre innredning/inventar
2. Riss i fuger på vegg

7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 13 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Svak fall mot sluk på hovedgulv. Oppkant ved dør på 30 mm. OBS! Membran kan ikke verifiseres ved dør uten destruktive inngrep. Det er avvik på fall ihht TEK 97.

TG 2:

1. Avvik på fall ihht datidens krav på oppføringstidspunktet (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs 16mm)
2. Bom (hulrom) under fliser mellom kabinett og soverom
3. Sprekk/riss i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Hullboring/fuktsøk fra tilstøtende rom avdekket ingen unormale verdier.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

*Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for sikrere bruk

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkken pusset opp av tidligere eier i 2011. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og micro. Ventilator tilkoblet sentralavtrekket. Det er påvist komfyrvakt over platetoppen.

Merknader: -Kjøkkenet fremstår normalt godt vedlikeholdt og har slitasje ihht alder.

Sensor for lekkasjevarsler i benk er anbefalt montert dersom dette ikke foreligger.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

-Det er foretatt en enkel visuell sjekk av synlige vann og avløpsinnstallasjoner.
-Stoppekran bak VV-bereder i skap på kjøkken. Testet OK
Hjemmelshaver opplever ingen problemer med vann eller avløp.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder fra Oso Hotwater S 200, 198 liter. Det er påvist lekkasjevarsler på gulv ved bereder med automatisk stoppventil.

Merknader:

**Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn. Ingen avvik funnet på befaringdagen

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Det var sist inspisert i 2023
Det var rengjort i 2023
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilering med avtrekk fra wc og bad. Ventil i yttervegg i stuen samt spalteventiler i vinduer.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Ventilering av boligen er utført etter eldre krav/forskrifter og tilfredsstiller disse. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering. (balansert ventilasjon)

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016/2017

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè i 1.etg.

Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

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

-Avvik etter el-tilsyn er lukket.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæring for utbedring etter avvik, samt bytte av termostater er fremvist. (Ligger i boligmappa.no) Dagens eier har ikke fått utført noe el-arbeid.

*Det kan med fordel settes på et beskyttelseslokk bak koblingsboks inne i kott på kjøkkenet

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll

av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Rekkverkshøyde i trapp er målt til 88 cm. Dette er avvik ihht dagens forskrifter.
- Egenerklæringsskjema i forbindelse med eierskifteforsikring er ikke mottatt.
- Det er kun mindre avvik på innervegger fra originale tegninger.
- Ferdigattest datert 25.03.2003

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder og slitasje på enkelte vinduer og dører.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	1. Settes på bakgrunn av tørkesprekker og værslitasje på terrasse på bakkeplan. Vedlikehold/utskiftning kan forventes. 2. Rekkverkshøyde på veranda har avvik ihht dagens krav på 100 cm. (Ingen tiltak påkrevd)
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	1. Hull i fliser etter eldre innredning/inventar 2. Riss i fuger på vegg
7.1.2	Bad Overflate gulv
	1. Avvik på fall ihht datidens krav på oppføringstidspunktet (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs 16mm) 2. Bom (hulrom) under fliser mellom kabinett og soverom 3. Sprekk/riss i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. *Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett for sikrere bruk

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250130	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Fønhus	Hilde Krogvold Fystro
Gateadresse	
Blakstadlia 21	
Poststed	Postnr
ASKER	1386
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110250130

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny innredning bad. To toaletter, dusjkabinett, varmtvannsbereder, og waterstopp

Arbeid utført av

Lier Rørsenter 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som i de fleste nye hus må vindu åpnes ved lavtrykk for å få enkelt fyr.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våren 2022 skal det ha vært sølvkre i samtlige av rekkehusene. Dette ble tatt hånd om av profesjonelt firma, og det har ikke vært sølvkre her siden. De første årene etter å rekkehuset ble bygget skal det ha vært mus her. Problemet ble løst ved å montere netting under nederste bord på stueside.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har vært kun to eiere av boligen. I forrige tilstandsrapport skriver daværende eiere; "En faglært venn la opp ny kurs til platetopp ifm etablering av nytt kjøkken i 2011. Etter kontroll fra El-tilsynet ble det påpekt at boligen manglet komfyrvakt, noe som ble installert av BDM Elektro i 2017. BDM Elektro la også opp lyspunkt på badet ifm, arbeidene der i 2017"

Arbeid utført av

BDM Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsynet ved Infratek. Elsikkerhet godkjente el-anlegget i 2017, men påla daværende eiere å montere komfyrvakt, noe som ble gjort (se forrige punkt).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etablert som felles bestilling til Bravida i november 2018.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier meldte at det ble gjort undersøkelser av ark og tak i regi av sameiet. Det ble da meldt om null lekkasje i vår bolig. Det er nå påbegynt arbeid med å bytte tak i hele sameiet. Vår bolig blir iverksatt høsten 2025. Firmaet som gjennomfører takprosjektet er "Ryen og Co" Terrasse er vedlikeholdt/beiset 2025.

Arbeid utført av

Via sameiet.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført radonmåling i regi av sameiet.

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

Radonmålingene var godt innenfor trygge referanseverdier..

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med takprosjektet kan felleskostnadene øke.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110250130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Fønhus	c7c939286857fed050be3 8906124b11b29c667a2	13.06.2025 15:16:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Fystro	905afd276b75309644d6 9c75230c0d5921c90e58	13.06.2025 15:17:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250130

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

Nabolagsprofil

Blakstadlia 21 - Nabolaget Blakstad - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Blakstad hageby Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.3 km
Gullhella stasjon Linje L1	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	58 min

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	6 min 3.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	7 min 4.2 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	7 min 4.2 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 3.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

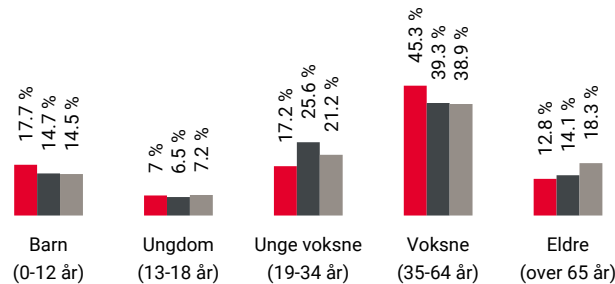
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blakstad	1 582	693
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år) 18 barn	11 min 0.8 km
Espira Blakstad barnehage (1-5 år) 92 barn	12 min 1.1 km
As Barnas Hus Gullhella (1-5 år) 48 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Blakstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Gullhella	19 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



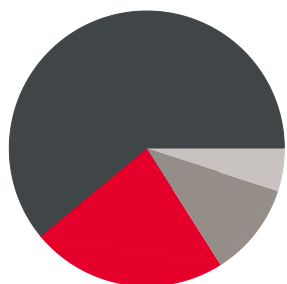
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Blakstad ballplass	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Øvre Isveien balløkke	13 min	🚶
	Ballspill	1 km	
🚴	Feel24 Vollen	22 min	🚶
🚴	Feel24 Asker Langenga	6 min	🚗

Boligmasse



23% enebolig
61% rekkehus
11% blokk
5% annet

«Kort vei til vann og utmark. Masse gode naboer i et godt og trygt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Trekanten Asker

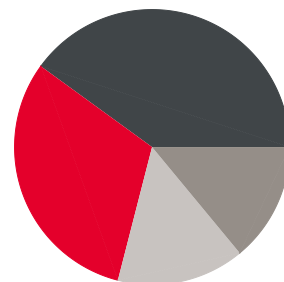
10 min 🚗



Vettre apotek

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



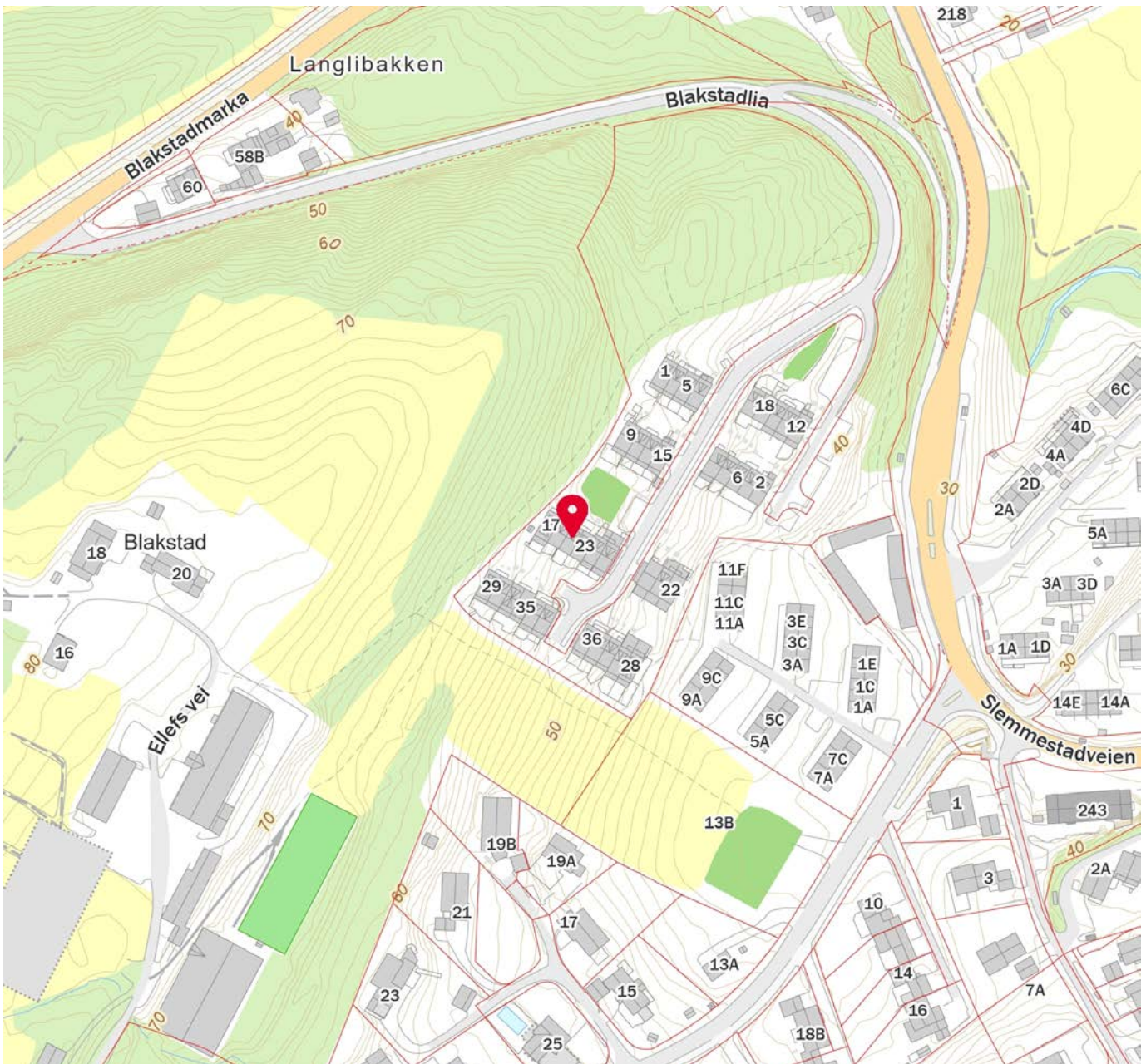
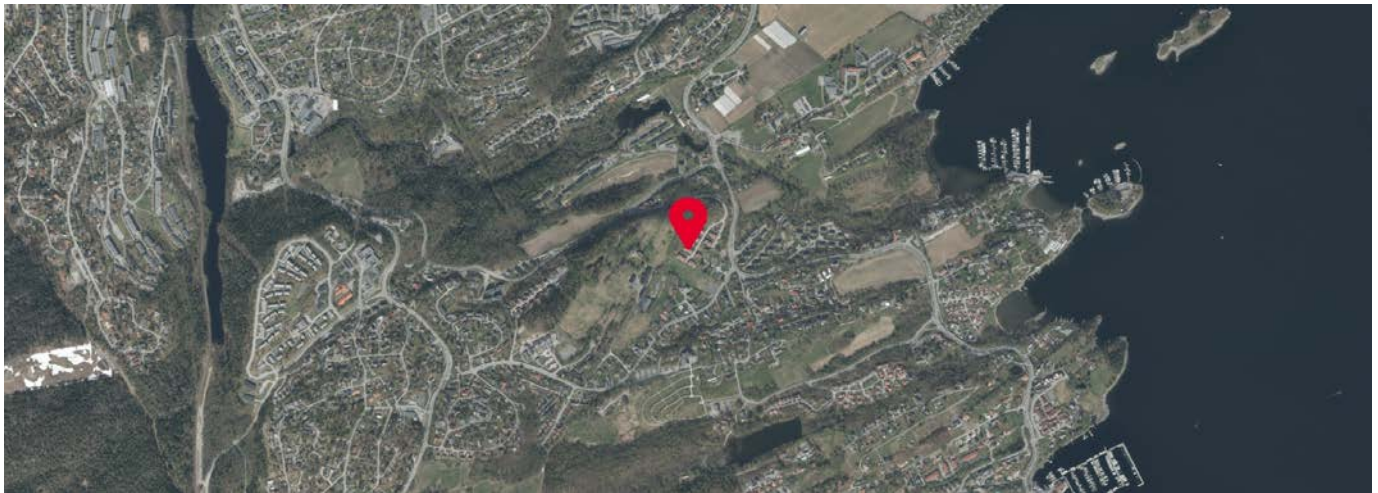
0%

47%

Blakstad
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

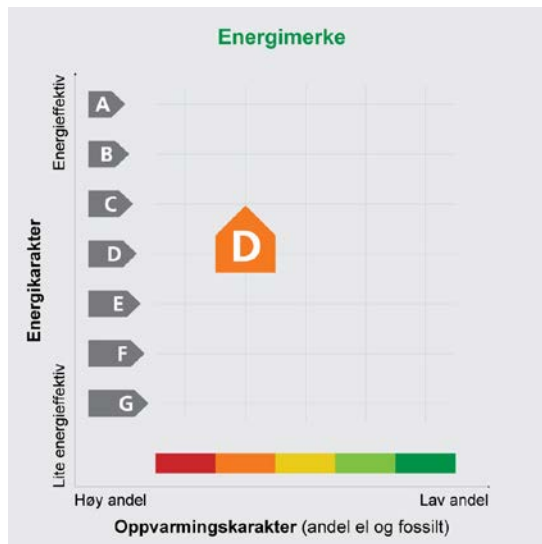
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Adresse	Blakstadlia 21
Postnr	1386
Sted	ASKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	61
Bnr.	444
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	16271918
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1095902
Dato	08.02.2020

Innmeldt av Trond Hanssen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

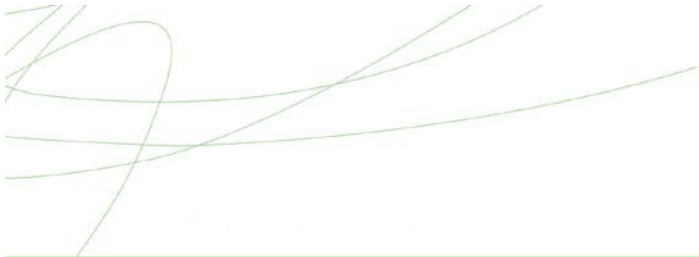
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 15 666 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 340 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energigivner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energigivner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

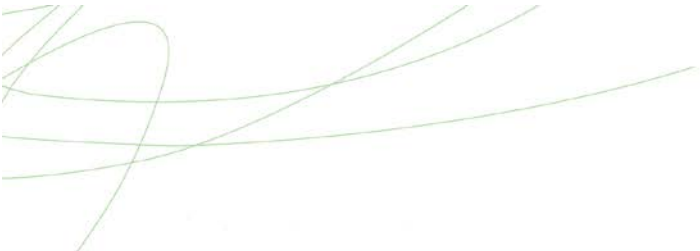
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

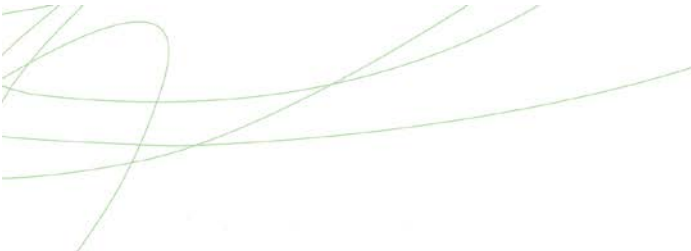


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blakstadlia 21

Postnr/Sted: 1386 ASKER

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 08.02.2020 19:11:39

Energimerkenummer: A2020-1095902

Ansvarlig for energiattesten: Trond Hanssen

Energimerking er utført av: Trond Hanssen

Gnr: 61

Bnr: 444

Seksjonsnr: 12

Festenr:

Bygnnr: 16271918

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Deres ref.: 8587233

Vår ref.: 1258-1-12

Dato: 16.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Blakstadlia Boligsameie
Organisasjonsnr: 979425325
Seksjonseier: Fønhus, Eirik
Medeier: Fystro, Hilde
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Blakstadlia 21, 1386 ASKER
Seksjonsnummer: 12
Gnr. 61
Bnr. 444

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 87597961.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasje plass med hver boligseksjon. I tillegg kan man søke styret om å leie en ekstra plass. Ledige plasser kunngjøres, og tildeles etter ansiennitet. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det er på tidligere sameiemøte vedtatt at det gis adgang til å montere varmepumpe bare på gavlvegg. Takutbedring foregår. Sameiet har lån på kr 1 500 000,- for utbedring tak.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208464434
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	5 490 772,00
Innfrielsesdato:	30.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 256,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
F.utg.Fast	397,00	
Tak	1 016,00	
Telia	554,00	
Avsetning vedlikehold	509,00	
F.utg.Brøk	1 780,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 733,-
Fradragsberettigede kostnader:	199,-
Annen formue:	33 234,-
Gjeld:	33 199,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208464434
Restsaldo:	121 524,00
Kapitalkostnader:	880,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 524,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Guni Haukland pr. e-post: guni.haukland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erik Snersrud, e-post: blakstadlia@styrerommet.no. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1258

BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mars kl. 09:00 og lukker 6. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1258>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Bakgrunn for møtet

Jfr. tidligere utsendte innkalling som manglet formelle krav til innkallingen. Er nå korrigert

Utbedring av tak i rekke 6 har bekreftet tidligere identifiserte svakheter i takkonstruksjonen på byggene i sameiet, samt avdekket noen nye. Styret er gjennom sameiets vedtekter §5-2 og Eierseksjonsloven §33 forpliktet til:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Etter styrets syn er det derfor nødvendig med utbedring også av de resterende takene i sameiet for å etterleve kravene som settes av sameiets vedtekter og norsk lov. Etterlevelse av vedtekter og Eierseksjonsloven er noe styret er pålagt og har myndighet til å utøve på egen hånd. Bakgrunnen for at styret innkaller til ekstraordinært årsmøte er størrelsen på kostnaden, samt styrets innstilling med å tildele arbeidet til Ryen & Co uten noen videre anbudsprosess.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder

3. Valg av protokollvitne
4. Valg av entreprenør for utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 i løpet av 2025
5. Alternativer for innhenting av midler for inndekning av takprosjekt

Med vennlig hilsen,
Styret i BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erik Snersrud velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Et protokollvitne må velges

Forslag til vedtak

Harald Sundsfjord velges

Sak 4

Valg av entreprenør for utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 i løpet av 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ryen & Co har gjennom høsten 2024 utbedret takene i rekke 6 på en etter styrets syn kvalitets-, kostnads- og HMS-messig meget bra måte, se eget infoskriv på Vibbo fra januar 2025 for mer informasjon. Total kostnad for utbedring av rekke 6 endte på ca 2.1 MNOK. Samarbeidet mellom Ryen & Co, Boxs (styrets faglige rådgiver) og styret fungerer bra, og Ryen & Co er veldig interessert i å ta på seg arbeidet med utbedring av resten av takene i sameiet.

Styret har mottatt tilbud fra Ryen & Co for utbedring av rekke 1 og 5 på henholdsvis 2.0 og 2.3 MNOK inkl MVA med gyldighet til 15.3.25. Utover en liten justering i timepriser er de underliggende kostnadene og kontraktsbetingelsene de samme som ble fremforhandlet for rekke 6, og forskjellen i kostnad pr enhet er i hovedsak pga:

- Snøfangere har vist seg å være påkrevd med ny type takstein, og må derfor ettermonteres på rekke 6 (ca 100 000,- pr rekke)
- Rekke 1 og 5 har flere enheter med utbygd stue enn for rekke 6
- Nye problemstillinger for brannsikring mellom enheter med utbygde stuer var ikke relevant for rekke 6, men må ivaretas for rekke 1 og 5
- Rekke 1 har kun tilkomst på sørsiden

Tilbud for rekke 2 og 3 er ikke mottatt enda, men ettersom rekke 1 og 2 er nær identiske forventes dette ca likt (dvs ca 2.0 MNOK), mens det for rekke 3 er forventet en høyere kostnad pga flere enheter, oppløft og mindre effektiv tilkomst (antatt robust estimert til 3 MNOK).

Etter styrets syn er det veldig lite sannsynlig at en ny runde med åpent anbud vil føre til reduserte kostnader for sameiet, heller tvert imot da vi i et slikt tilfelle må inkludere tid for å hente inn, vurdere og klarifisere anbud før en tilbyder velges. På grunn av generell prisvekst og lønnsutvikling vil en forskyvning i tid resultere i en økt kostnad, i tillegg til at vi må kompensere Boxs for å bistå oss i anbudsprosessen.

Gjennom de to rundene med anbud i takprosjektet (2022 og 2024) har ingen andre tilbydere vært i nærheten av prisen Ryen & Co tilbyr, samt har vist at de kan levere på slik de har gjort for utbedringen av tak i rekke 6.

Til info omfatter de nevnte rekkene følgende adresser:

Rekke 1: Blakstadlia 1, 3, 5, 7

Rekke 2: Blakstadlia 9, 11, 13, 15

Rekke 3: Blakstadlia 17, 19, 21, 23, 25, 27

Rekke 5: Blakstadlia 12, 14, 16, 18, 20

Forslag til vedtak

Styret i Blakstadlia Boligsameie gis fullmakt til å inngå kontrakt med Ryen & Co for utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 samt restarbeide i rekke 6 til en anslått kostnad av ca 9.5 MNOK totalt

Sak 5

Alternativer for innhenting av midler for inndekning av takprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ettersom sameiets låneramme er begrenset til ca 9 MNOK totalt, hvorav 1.5 MNOK allerede er benyttet, må det hentes inn midler gjennom innskudd fra de enkelte sameierne for å dekke opp kostnadene i forbindelse med takprosjektet. Ettersom det er snakk om vesentlige summer, ønsker styret å gi varsel i god tid før innbetalingsdato, samt involvere sameierne i avgjørelsen på antall betalingsterminer.

Vedlegget viser de estimerte summene for forskjellige seksjonsstørrelsene og er satt opp basert på tilbudene som er mottatt fra Ryen & Co for rekke 1 og 5. Dette er estimert at vil dekke det resterende finansieringsbehovet for utbedring av alle takene i sameiet sammen med lån på 9 MNOK. Styret tar forbehold om justering av innbetalingssummene når endelig pristilbud er tilgjengelig. Styret har til hensikt å kalle inn midler i 2025 og 2026 til videre renovering av tak uavhengig av vedtak i sak nr 1.

Styrets innstilling

Styret innstiller på alternativ 1 slik at styret kan få en mer nøyaktig pris på de resterende rekkene, samt at seksjonseierne får bedre tid på seg til å fremskaffe nødvendige midler til 1.4.26.

Forslag til vedtak 1

Fordeling over to innbetalinger (4 MNOK den 1.9.25 og 8 MNOK 1.4.26)

Forslag til vedtak 2

Fordeling over to innbetalinger (6 MNOK den 1.9.25 og 6 MNOK 1.4.26)

Forslag til vedtak 3

Kun en innbetaling av det fulle estimerte beløpet (12 MNOK den 1.9.25)

Vedlegg

1. Innbetalingsalternativer per seksjonsstørrelse.jpg

Vedlegg 1 til sak 5. Alternativer for innhenting av midler for inndekning av takprosjekt

	Forslag 1		Forslag 2	Forslag 3
	4 MNOK	8 MNOK	6 MNOK x 2	12 MNOK
Areal	Innskudd	Innskudd	Innskudd	Innskudd
115	88 530	177 059	132 795	265 589
123	94 688	189 377	142 033	284 065
165	127 021	254 041	190 531	381 062
172	132 410	264 819	198 615	397 229
173	133 179	266 359	199 769	399 538
181	139 388	278 626	209 007	418 014
210	161 663	323 325	242 494	484 988

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.03.25

Selskapsnummer: 1258 Selskapsnavn: BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av møteleder Erik Snersrud velges som møteleder ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av protokollvitne Harald Sundsfjord velges ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av entreprenør for utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 i løpet av 2025

Styret i Blakstadlia Boligsameie gis fullmakt til å inngå kontrakt med Ryen & Co for utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 samt restarbeide i rekke 6 til en anslått kostnad av ca 9.5 MNOK totalt

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Alternativer for innhenting av midler for inndekning av takprosjekt

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Fordeling over to innbetalinger (4 MNOK den 1.9.25 og 8 MNOK 1.4.26)

☐ Fordeling over to innbetalinger (6 MNOK den 1.9.25 og 6 MNOK 1.4.26)

☐ Kun en innbetaling av det fulle estimerte beløpet (12 MNOK den 1.9.25)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 979425325

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. mars kl. 09:00 til 6. mars kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Erik Snersrud velges som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitne

Et protokollvitne må velges

Forslag til vedtak:

Harald Sundsfjord velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av entreprenør for utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 i løpet av 2025

Ryen & Co har gjennom høsten 2024 utbedret takene i rekke 6 på en etter styrets syn kvalitets-, kostnads- og HMS-messig meget bra måte, se eget infoskriv på Vibbo fra januar 2025 for mer informasjon. Total kostnad for utbedring av rekke 6 endte på ca 2.1 MNOK. Samarbeidet mellom Ryen & Co, Boxs (styrets faglige rådgiver) og styret fungerer bra, og Ryen & Co er veldig interessert i å ta på seg arbeidet med utbedring av resten av takene i sameiet.

Styret har mottatt tilbud fra Ryen & Co for utbedring av rekke 1 og 5 på henholdsvis 2.0 og 2.3 MNOK inkl MVA med gyldighet til 15.3.25. Utover en liten justering i timepriser er de underliggende kostnadene og kontraktsbetingelsene de samme som ble fremforhandlet for rekke 6, og forskjellen i kostnad pr enhet er i hovedsak pga:

- Snøfangere har vist seg å være påkrevd med ny type takstein, og må derfor ettermonteres på rekke 6 (ca 100 000,- pr rekke)
- Rekke 1 og 5 har flere enheter med utbygd stue enn for rekke 6
- Nye problemstillinger for brannsikring mellom enheter med utbygde stuer var ikke relevant for rekke 6, men må ivaretas for rekke 1 og 5
- Rekke 1 har kun tilkomst på sørsiden

Tilbud for rekke 2 og 3 er ikke mottatt enda, men ettersom rekke 1 og 2 er nær identiske forventes dette ca likt (dvs ca 2.0 MNOK), mens det for rekke 3 er forventet en høyere kostnad pga flere enheter, oppløft og mindre effektiv tilkomst (antatt robust estimert til 3 MNOK).

Etter styrets syn er det veldig lite sannsynlig at en ny runde med åpent anbud vil føre til reduserte kostnader for sameiet, heller tvert imot da vi i et slikt tilfelle må inkludere tid for å hente inn, vurdere og klarifisere anbud før en tilbyder velges. På grunn av generell prisvekst og lønnsutvikling vil en forskyvning i tid resultere i en økt kostnad, i tillegg til at vi må kompensere Boxs for å bistå oss i anbudsprosessen.

Gjennom de to rundene med anbud i takprosjektet (2022 og 2024) har ingen andre tilbydere vært i nærheten av prisen Ryen & Co tilbyr, samt har vist at de kan levere på slik de har gjort for utbedringen av tak i rekke 6.

Til info omfatter de nevnte rekkene følgende adresser:

Rekke 1: Blakstadlia 1, 3, 5, 7

Rekke 2: Blakstadlia 9, 11, 13, 15

Rekke 3: Blakstadlia 17, 19, 21, 23, 25, 27

Rekke 5: Blakstadlia 12, 14, 16, 18, 20

Forslag til vedtak:

Styret i Blakstadlia Boligsameie gis fullmakt til å inngå kontrakt med Ryen & Co for utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 samt restarbeide i rekke 6 til en anslått kostnad av ca 9.5 MNOK totalt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Alternativer for innhenting av midler for inndekning av takprosjekt

Ettersom sameiets låneramme er begrenset til ca 9 MNOK totalt, hvorav 1.5 MNOK allerede er benyttet, må det hentes inn midler gjennom innskudd fra de enkelte sameierne for å dekke opp kostnadene i forbindelse med takprosjektet. Ettersom det er snakk om vesentlige summer, ønsker styret å gi varsel i god tid før innbetalingsdato, samt involvere sameierne i avgjørelsen på antall betalingsterminer.

Vedlegget viser de estimerte summene for forskjellige seksjonsstørrelsene og er satt opp basert på tilbudene som er mottatt fra Ryen & Co for rekke 1 og 5. Dette er estimert at vil dekke det resterende finansieringsbehovet for utbedring av alle takene i sameiet sammen med lån på 9 MNOK. Styret tar forbehold om justering av innbetalingssummene når endelig pristilbud er tilgjengelig. Styret har til hensikt å kalle inn midler i 2025 og 2026 til videre renovering av tak uavhengig av vedtak i sak nr 1.

Styrets innstilling

Styret innstiller på alternativ 1 slik at styret kan få en mer nøyaktig pris på de resterende rekkene, samt at seksjonseierne får bedre tid på seg til å fremskaffe nødvendige midler til 1.4.26.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Fordeling over to innbetalinger (4 MNOK den 1.9.25 og 8 MNOK 1.4.26)

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Fordeling over to innbetalinger (6 MNOK den 1.9.25 og 6 MNOK 1.4.26)

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 3:

Kun en innbetaling av det fulle estimerte beløpet (12 MNOK den 1.9.25)

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 23

Antall stemmer for vedtak 2: 3

Antall stemmer for vedtak 3: 3

Antall blanke stemmer: 3

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Asker, 6. mars 2025

Erik Snersrud
Møteleder

Harald Sundsfjord
Protokollvitne



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1258

Blakstadlia Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Blakstadlia Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 18:00, Blakstad skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbedring av tak i rekke 6
8. Bruk av øremerkede midler til dekning av kostnader for beising og utbedring av tak
9. Opptak av lån relatert til utbedring av tak
10. Reseksjonering av uregistrerte utbygginger
11. Eierskap til veien inn på sameiet
12. Forslag til Styret: Takprosjekt
13. Forslag til Styret: Gressplen på Tidligere Klatrestativplass
14. Forslag til Styret: Fjerning av Sprosser på Vinduene
15. Finansiering av nye tak
16. Trampoline
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Blakstadlia Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Representant fra OBOS innstilles som møteleder

Forslag til vedtak

Anne-Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitne velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1258 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås beholdt på samme nivå som for foregående periode, kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 7

Utbedring av tak i rekke 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vil sammen med faglig rådgiver fra Boxs arkitektstudio presentere tilbudene for utbedring av taket i rekke 6, samt styrets forslag til valg av utførende entreprenør.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til utbedring av tak i rekke 6 ved tildeling av arbeidet til tilbyder X (fylles inn på årsmøtet).

Sak 8

Bruk av øremerkede midler til dekning av kostnader for beising og utbedring av tak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret trenger tilgang til sameiets øremerkede midler for vedlikehold av fasade (beising) samt mulig bruk av midler relatert til utbedring av tak

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til bruk av de øremerkede midlene til betaling av utgifter i forbindelse med beising av fasader og utbedring av tak.

Sak 9

Opptak av lån relatert til utbedring av tak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Noe av kostnadene til utbedring av tak i rekke 6 kan dekkes inn ved hjelp av oppsparte øremerkede midler, men det må likevel påregnes behov for låneopptak. Omfanget av låneopptaket vil øke gjennom prosjektperioden i tråd med fakturering fra entreprenøren, samt at det kan tilkomme ekstrakostnader som følge av skjulte skader som må utbedres. Styret ber derfor om støtte fra årsmøtet til en låneramme som vil forvaltes av styret gjennom prosjektperioden.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til opptak av lån inntil 3 millioner kroner for dekning av kostnader relatert til utbedring av tak

Sak 10

Reseksjonering av uregistrerte utbygginger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har sjekket alle seksjoner ifht reseksjonering og det viser seg at det er to kjellere som ble utvidet ved utbygging som ikke er registrert i eierseksjonsbrøken for BL 31 og 35.

For å sikre rettigheter og plikter overfor sameiet, skal arealene som er utbygget legges inn i seksjonenes hoveddel og eierbrøken økes. Dette krever reseksjonering av de aktuelle seksjonene. Det foreslås at årsmøtet gir sitt samtykke til reseksjonering. Alle utbygde areal legges inn i seksjonene, og eierbrøken endres for de aktuelle seksjonene som beskrevet under.

Forslag til vedtak

Reseksjonering godkjennes. Eierbrøken endres fra 172 til 181 for seksjoner 17 og 19. Total teller og nevner for eierbrøk for sameiet som helhet økes begge med 18.

Sak 11

Eierskap til veien inn på sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret er blitt gjort oppmerksom på at eiendom Gnr 61/ Bnr 724 som er veien inn til sameiet pr i dag eies i hovedsak av tidligere beboere av Blakstadlia ettersom denne delen ikke er blitt overført til nye eiere ved eierskifte. Pr i dag er det 34 seksjonseiere som ikke er reflektert med tilsvarende eierandel i veien.

Styrets forslag er å overføre eierskapet for veien i sin helhet til sameiet, istedenfor at hver enkelt seksjonseier skal ha sin eierandel.

Forslag til vedtak

Eierskapet til veien, eiendom Gnr 61/ Bnr 724, overføres til sameiet.

Sak 12

Forslag til Styret: Takprosjekt

Forslag fremmet av:

Frode Ryen

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Under årets sameie møte ønsker vi at samtlige enheter vurderer en alternativ kostnadsfordeling i forbindelse med det påtroppende takprosjektet. Per i dag fordeles kostnadene via brøk, men på grunn av størrelsesorden

av prosjektet og at arealet på takflaten som skal utbedres er mer eller mindre lik for samtlige enheter, mener vi det blir mest rettferdig og hensiktsmessig og fordele kostnadene likt mellom enhetene. Vi ønsker derfor at dette fremmes som en egen sak og at det stemmes over at vi gjøre et unntak ovenfor vedtektene og fordeler kostnadene ved takprosjektet lik på samtlige enheter.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at fordeling av kostnader følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som er fordeling pr. brøk. Som beskrevet i tidligere distribuert infoskriv og på informasjonsmøter er yttertak og yttervegger sameiets eiendom, de har ingen eiertilknytning til enkeltenheter slik som forslagsstiller indikerer. Brøken uttrykker hvor mye hver enkelt enhet eier av sameiets eiendom, herunder også tak. Det er mye tilgjengelig rettspraksis som støtter denne fordelingen av kostnader som kan finnes ved søk på feks Google.

For øvrig, med mindre alle seksjonseiere deltar på årsmøtet og gir sin tilslutning, må også de som ikke er tilstede gi det i ettertid. Endringen krever full tilslutning og styret er i tvil om et årsmøtevedtak i denne saken uansett vil være gyldig, ettersom det kan hevdes å komme innunder bestemmelse om mindretallsvern, ref sameiets vedtekter §9-1 "(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning." og tilsvarende tekst i eierseksjonsloven §40.

Forslag til vedtak

Styret i sameiet har vurdert kostnadsfordelingen for det påtroppende takprosjektet. Etter nøye overveielse og med hensyn til prosjektets størrelse og takflatens likhet på samtlige enheter, har vi besluttet følgende:

Formål: Kostnadene ved takprosjektet skal fordeles likt på alle enheter i sameiet.

Gjennomføring: Styret vil fremme dette som en egen sak på årets sameiemøte. Vi ber alle sameiere om å stemme over å gjøre et unntak fra vedtektene for å oppnå lik kostnadsfordeling.

Sak 13

Forslag til Styret: Gressplen på Tidligere Klatrestativplass

Forslag fremmet av:

Frode Ryen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at vi sår gress på området der det tidligere klatrestativet sto. Dette tiltaket vil gi oss flere fordeler:

1. Estetisk oppgradering: En velstelt gressplen vil gi sameiet et grønt og innbydende preg. Det vil være en positiv endring som alle beboere kan nyte.

2. Brukervennlighet: Gressplenen kan brukes til piknik, lek og avslapning. Det gir oss et fellesområde der vi kan samles og trives store som små.

Jeg er villig til å påta meg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Hvis styret handler inn jord og frø.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller om at den tidligere plassen for klatrestativ bør utbedres, og har i inneværende periode bedt beboerne om innspill til hva denne plassen ønskes brukt til, uten at det er kommet inn så mange mulige forslag så langt.

Dersom årsmøtet stiller seg positive til forslaget, er det etter styrets syn hensiktsmessig å legge til fjerning av tømmerstokkene som ligger som innramming av det tidligere klatrestativet samt planering før man anlegger ny plen, slik at plenen blir på et jevnt nivå og lettere å holde i orden. Fjerning av disse stokkene krever sannsynligvis bistand fra håndverkere og vil ha en kostnad ved levering til avfallsdeponi.

Ettersom dette er en endring av fellesområdet er det etter styrets syn mest hensiktsmessig at det vedlikeholdes og klippes av gartneren engasjert av sameiet.

Styret har foreslått alternativt forslag til vedtak.

Forslag til vedtak 1

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppgradere området der klatrestativet tidligere sto ved å så gress. Dette vil gi sameiet et grønt og innbydende preg.

Gjennomføring: Forslagsstilleren er villig til å påta seg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Styret bes om å handle inn jord og frø.

Forslag til vedtak 2

Alternativt forslag fra styret: Styret utbedrer den tidligere plassen for klatrestativ ved å fjerne tømmerstokker for omramming, planere ut og så gress.

Sak 14

Forslag til Styret: Fjerning av Sprosser på Vinduene

Forslag fremmet av:

Frode Ryen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å fjerne eller ta ned srossene på vinduene i sameiet. Dette tiltaket vil ikke bare gi en moderne estetikk til boenhetene, men også ha flere praktiske fordeler:

1. ☐ Moderne uttrykk: Ved å fjerne srossene vil vi oppnå et mer tidløst og minimalistisk design. Dette vil gi sameiet et friskt og moderne utseende som appellerer til både nåværende og fremtidige beboere.
2. ☐ Reduserte vedlikeholdskostnader: Sprosser krever jevnlig vedlikehold, maling og reparasjoner. Ved å fjerne dem, vil vi eliminere denne utgiftsposten og frigjøre midler til andre viktige formål.
3. ☐ Enklere vindusvask: Sprosser gjør vindusvasken mer tidkrevende og komplisert. Uten dem blir det enklere å holde vinduene rene og klare, noe som gir et bedre inneklima og økt trivsel for beboerne.
4. ☐ Bedre utsikt: Uten sprosser vil utsikten fra vinduene bli mer åpen og fri. Beboerne kan nyte panoramautsikten uten forstyrrelser, og det vil gi en følelse av romslighet og lys i leilighetene.

Jeg håper dere vil vurdere dette forslaget nøye.

Styrets innstilling

Etter styrets syn faller dette forslaget innunder flertallskrav beskrevet i sameiets vedtekter §9-8 avsnitt 2 hvor det kreves $\frac{2}{3}$ flertall for å fatte vedtak, da det omfatter en endring av bebyggelsen som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold:

“(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet”

Et annet moment er at enhver fasadeendring i utgangspunktet er søknadspliktig overfor kommunen, hvilket i så fall vil ha en kostnad for sameiet både i søknadsgebyr og eventuelt for oppdatering av tegninger. Det er uklart om fjerning av sprosser vil falle inn under det som krever søknad eller ikke.

Styret har formulert alternativt forslag til vedtak.

Forslag til vedtak 1

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppnå et mer tidløst og minimalistisk design ved å fjerne srossene på vinduene i sameiet. Dette vil gi en moderne estetikk til boenhetene.

Gjennomføring: Styret vil iverksette tiltaket med fjerning av sprosser på vinduene i sameiet.

Forslag til vedtak 2

Styret undersøker med Asker kommune prosess for eventuell fjerning av sprosser. Saken tas opp til ny vurdering i forkant av neste runde med beising av sprosser.

Sak 15

Finansiering av nye tak

Forslag fremmet av:

Svein Siljan-Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegget

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at finansiering av skifte av tak i rekke 6 med låneopptak på sameiet videreføres som planlagt i tråd med tidligere forslag fra styret. Finansiering for videre utbedring av tak på de andre rekkene i sameiet vil etter styrets syn avhenge av tilstanden som avdekkes når taket på rekke 6 åpnes, og det er derfor styrets forslag å komme tilbake til denne diskusjonen når denne informasjonen foreligger.

Forslag til vedtak

Kostnaden for bytte av tak finansieres i sin helhet av den enkelte boenhet.

Vedlegg

2. Forslag til årsmøte våren 2024 i Blakstadlia boligsameie_Finansiering av tak (1).pdf

Sak 16

Trampoline

Forslag fremmet av:

Malin Bruteig

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er flere barn i borettslaget vårt som ønsker seg en fellestrampoline på et av fellesområdene.

Det finnes en slik felles ordning/trampoline i Blakstad Hageby som barn fra andre borettslag ikke får bruke uten å ha med et barn fra Blakstad H.

Styrets innstilling

Fra styret sin side er ansvaret for både bruk og vedlikehold sameiets styre påtar seg ved å tillate oppsett av trampoline på fellesområdet problematisk. Alle skader som måtte oppstå som følge av lovlig eller ulovlig bruk av trampolinen vil være det til enhver tid sittende styrets ansvar. Selv om det blir satt opp ordensregler samt en liste over foreldre som skal passe på ved bruk av trampolinen vil ikke dette juridisk sett frata styret ansvar.

Det finnes løsninger for nedgravde trampoliner som har mindre risiko for skader og som er dimensjonert for økt bruk i offentlige rom / barnehager / skoler etc. Disse er derimot vesentlig dyrere i innkjøp, og krever innleie av gravemaskin og håndverkere for montering, slik at en totalkostnad fort sannsynligvis vil komme opp i 100 - 150 000,-. Med tanke på alle de forventede utgiftene til sameiet i forbindelse med vedlikehold på det nåværende tidspunkt, er det etter styrets syn vel mye penger å bruke på et slikt tiltak nå.

Ettersom et slikt tiltak som beskrevet sannsynligvis vil overskride 5% av sameiets årlige felleskostnader vil det etter styrets syn kreve minst 2/3 flertall på årsmøtet for vedtak, ref sameiets vedtekter §9-9.

Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Siden våre barn dras mot den trampolinen for å samles i mangel på egen felles trampoline, så hadde det vært fint å få en, for eksempel ovenfor den nederste øvre parkering (eller et annet passende sted).

Det kan selvfølgelig settes opp regler for bruk (tidsrom, alder uten voksne, etc).

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende posisjoner er på valg:

- Styreleder for 2 år
- Ett styremedlem for 2 år
- Ett medlem til valgkomiteen

Forslag til vedtak

Valg gjennomføres av valgkomiteen og de valgte kandidatene fylles inn på årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Snersrud	Blakstadlia 14
Styremedlem	Audun Bråthen	Blakstadlia 9
Styremedlem	Line Brennhaug Nilsen	Blakstadlia 8
Styremedlem	Ellen Puntervold	Blakstadlia 11
Varamedlem	Marianne Ruud	Blakstadlia 32

Valgkomiteen

Dag Harald Lyshol	Blakstadlia 34
Frode Ryen	Blakstadlia 19

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Blakstadlia Boligsameie

Sameiet består av 38 seksjoner.

Blakstadlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979425325, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

61 444

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Blakstadlia Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 11 styremøter i perioden.

Takprosjekt

Styret har i perioden engasjert Boxs arkitekt som ny faglig rådgiver for takprosjektet istedenfor OBOS Prosjekt. Boxs har oppdatert og kvalitetssikret anbudsunderlaget tidligere utarbeidet av OBOS Prosjekt, samt tatt en ny runde med brannkonsulent. I henhold til vedtak på tidligere årsmøte har styret oppdatert underlaget til å kun omfatte omlegging av tak i rekke 6. Boxs har også utarbeidet tegninger som tydeligere viser både eksisterende og ny løsning for å gjøre det lettere for tilbydere, samt sikre sammenlignbare tilbud og akseptable løsninger.

Anbudsunderlaget er utsendt til potensielle tilbydere, hvor siste status på innkomne tilbud og styrets foreslåtte vei videre presenteres på årsmøtet som egen sak.

Vanninntrengning gjennom tak i tre enheter

I forbindelse med snøsmeltingsperiode i januar ble det oppdaget vanninntrengning i tre enheter i sameiet, BL14, BL15 og BL32, alle tre stedene på avtrekksviftesiden av loftsark. For å redusere sannsynlighet for at det skulle oppstå vanninntrengning i flere enheter hyret styret inn Asker&Bærum Vaktmesterservice til å fjerne snø og is på begge sider av arkene på alle enheter i sameiet. Tømrermester Ryen&Co utbedret lekkasjer for de tre enhetene. Total kostnad for sameiet ca 200.000,-. Holdt utenfor forsikring, da utbedring av følgeskader av lekkasjen var mindre enn egenandel.

Vanninnsig i kjeller rekke 4

Basert på rapport fra takstmann etter vanninnsig i kjeller til BL35 i mai 2023 er det utført en forenklet utbedring ved at nedløpet fra takrennen er ført lenger vekk fra yttervegg, samt at grunnmursplast på gavlvegg er utbedret. Arbeidet ble utført av Tømrermester Søby & Broeng. Styret vil følge opp saken videre for å sjekke om dette har løst problemet med vanninnsig.

Rens av takrenner

Rens av takrenner ble utført av REN service i slutten av oktober 2023. Det hadde samlet seg mye grus fra takstein som blandet med vann utgjorde en fast og klebrig masse i bunnen av takrennene som det absolutt var på tide å få vekk.

Vannbrett over vinduer

I forrige periode ble det oppdaget vannskader i overkant av vinduer på gavlvegger forårsaket av manglende vannbrett over vinduene. Styret har gjennomført befarings med potensielle leverandører og mottatt tilbud for oppsett av vannbrett på alle vinduer hvor dette mangler i henhold til dagens krav. For å begrense kostnaden har styret derimot landet på en forenklet løsning kun for vinduene plassert nederst på gavlveggene. Arbeidet er bestilt fra Bergseth AS og vil bli utført før sommeren.

Beising av gavlvegger mot syd

Som varslet i forrige årsrapport er det nødvendig med en beiserunde for gavlveggene mot syd, og dette er derfor bestilt utført før sommeren av Fjelldal Malerservice. Resten av bygningsmassen kan iflg Fjelldal vente, men det vil være behov for beising i løpet av et par år.

Rens av ventilasjonsanlegg

Ettersom det er fem år siden forrige rens av ventilasjonsanlegg, engasjerte styret igjen Power Clean for rens av ventilasjonsanlegg i alle enheter i november 2023. Et funksjonelt

og rent ventilasjonsanlegg er viktig både for å sikre et godt inneklima, men også brannsikkerhet.

Nytt anlegg for brannvarsling i boder og garasjer

Styret har fulgt opp vedtak fra forrige årsmøte og fått installert brannvarsling i alle garasjer, samt skiftet til nytt anlegg for alle fellesboder. Etter vurdering av forskjellige alternativer falt styret ned på at et enkelt system med varsling via innebygget sirene er godt nok for vårt behov, slik at kostnadene ble begrenset til ca 15 000,-.

Elbillading

Pr 10.03.24 er det 22 ladebokser på sameiets ladesystem, hvorav 18 i fellesgarasjene og 4 i endegarasjene. 4 parkeringsplasser har ladeboks med strøm fra eget sikringsskap. For fellesgarasjene faktureres forbruk via systemet «Plugpay», og fakturaene sendes ut basert på faktisk forbruk hver måned. Det er viktig å påpeke at styret ikke har innsyn i fakturaene som sendes ut til den enkelte beboer, slik at hver og en må foreta en avsjekk hvordan faktura samsvarer med ladeforbruk i perioden og ta opp eventuelle spørsmål direkte med Plugpay.

For endegarasjene vil det fortsatt bli gjort et fast trekk fra Obos sammen med felleskostnadene og en årlig avregning basert på faktisk forbruk.

For oppsett av ny ladeboks bestilles dette via eget bestillingsskjema som kan fås ved henvendelse til styret. Pris for komplett oppsett av ladeboks er pt 23 650,- inkl mva.

Reseksjonering

Reseksjonering for å oppdatere sameiebrøk i henhold til faktisk størrelse på seksjonene for åtte seksjoner er nå ferdigstilt og tinglyst. Dette har vært en lang og tung prosess, i hovedsak på grunn av manglende dokumentasjon fra tidspunktet seksjonene ble utvidet (noen mer enn 25 år siden). Prosessen har krevd en del bistand fra Boxs arkitekt, samt jurist, hvor sameiet har dekket kostnaden (ca 50.000,-). De resterende kostnadene for reseksjonering (offentlige gebyrer, dokumentavgift for ekstra areal) har blitt dekket av hver enkelt seksjonseier.

I etterkant har det dessverre kommet frem opplysninger som har gjort styret oppmerksom på at det er to andre seksjoner som også har feil tinglyst sameiebrøk (BL31 og BL35). Det er derimot forventet at prosessen med å rette opp for disse enhetene vil gå fortere, nå som vi har gått opp løypen.

Radonmåling

Basert på bekymringsmelding om radonnivå fra en av beboerne i sameiet har styret utplassert målesensorer for radon i alle enhetene i sameiet. Resultatet fra målingene er mottatt og viser akseptable verdier for de aller fleste enhetene i sameiet, men noen enheter med egen kjeller har målinger som er i grenseland for tiltak og sågar i noen få tilfeller over gjeldende anbefalte årsmiddelverdi.

Styret vil arbeide videre med permanente tiltak for de enhetene som har målinger over de anbefalte grenseverdiene, men et godt midlertidig tiltak er å forbedre utluftingen i denne delen av boligen.

Resultatene er gjort tilgjengelig for beboerne via Vibbo.

Informasjonsskriv om sameiet

Styret har i perioden utarbeidet et informasjonsskriv om sameiet som beskriver hva som er praksis i sameiet vårt, samt de viktigste vedtektene og husordensreglene. Informasjonsskrivet er tilgjengelig på Vibbo.

Ny leverandør for snørydding i sameiet

For veier og gangveier i sameiet er det Asker kommune som har ansvaret for å rydde snø og strø, mens parkeringsplasser og innkjøringer til garasjer er sameiets ansvar. Vår tidligere leverandør sa uforventet opp avtale om snørydding høsten 2023, men heldigvis fikk vi på plass en alternativ leverandør før det første snøfallet. På grunn av at ny leverandør ikke fikk mulighet til befaring før det første snøfallet, samt spesielle forhold med mye snø før det ble etablert frost i bakken, er det oppstått en del skader på asfalt som må utbedres. Dette vil styret ta initiativ til, sammen med andre asfaltskader i sameiet.

For stien ned til Slemmestadveien ønsker styret å gi honnør til innsatsen fra beboere med måkeuke i snøfallsperiodene vi har hatt i vinter. Det har som regel vært måkt allerede fra tidlig morgen, og ny plassering av strøkkasse har bidratt til at det har vært veldig godt strødd også.

Forbedret fellesavtale for TV / bredbånd

Sameiet har inngått en ny avtale med Telia for leveranse av bredbånd og tv-tjenester over sameiets kabelnett. Avtalen innebærer en fast månedskostnad i tillegg til felleskostnadene (540,- pr 1.03.2024) hvor du selv kan velge mellom forskjellige kombinasjoner av bredbåndshastighet og tv-pakker i henhold til tabellen under. Øverste kolonne indikerer bredbåndshastighet (Mbit/s), og cellene med "0" indikerer hva som kan velges for basisprisen på 540,- pr mnd. Poengene kan brukes til å velge forskjellige tv-kanalpakker utover standard, og i tillegg kan du individuelt oppgradere ved å betale summene som er oppgitt i cellene mot høyre.

Bruk av fellesavtalen for bredbånd og tv er frivillig og du kan selv ta kontakt med Telia for å avbestille dette eller gjøre endringer i sammensetningen av din pakke. Du finner mer informasjon om dette på Vibbo.

	100	250	500	750	1250
TV & strømming 50 poeng	0	199	299	399	499
TV & strømming 30 poeng		0	199	299	399
TV & strømming 5 poeng			0	199	299
Bare bredbånd				0	199

Telia har også i perioden kostnadsfritt oppgradert kabelnettet i sameiet, noe som skal legge til rette for høyere stabilitet og hastighet fremover.

Ny leverandør av faktureringsløsning for el-billading

Ettersom Borettslad-løsningen ble avvirket i juni 2023 ble sameiet tvunget til å finne en ny leverandør for fakturering av ladeforbruk i fellesgarasjene samt drift av ladeanlegget. For vår type ladebokser var det tre leverandører som ble funnet relevante, hvor valget falt på Plugpay på bakgrunn av lavest pris, ingen oppstartsgebyrer samt kun 3 måneders oppsigelse.

Fakturering av ladeforbruk baseres på målt forbruk fra hver enkelt ladeboks, samt faktisk spotpris og nettleie i perioden. Eventuell strømstøtte blir også fratrasket før faktura sendes ut. Plugpays kostnader for drift av anlegget samt fakturering dekkes av en månedskostnad på 59,- pr ladepunkt, samt at det i tillegg legges på 46 øre/kWh som går til å dekke sameiets kostnader med vedlikehold av systemet. Styret ønsker å gjøre sameierne oppmerksomme på at sameiet ikke lenger har innsyn i ladeforbruk eller fakturaer for hver enkelt ladeboks med systemet fra Plugpay, slik at den enkelte sameier må selv kontrollere dette.

Etter en periode med litt innkjøringsproblemer er systemet etter styrets oppfatning stabilt og fungerer bra. Ved problemer med ladeboks kan Plugpay kontaktes på supporttelefon 406 03 900 eller se www.plugpay.no.

Oppsett eller endring av markiser og zip-screens

Styret minner om at oppsett av nye markiser eller zip-screens, samt skifte av duk på eksisterende markiser, er søknadspliktig til styret før arbeidet iverksettes, ref sameiets vedtekter. Type markise, markiseduk og zip-screen er vedtatt standardisert og beskrevet på Vibbo. I perioden har styret vært nødt til å pålegge skifte av markiseduk for en beboer som hadde satt opp ny markise med feil dukfarge, noe som både medfører nødvendig ekstraarbeid og kostnader og noe styret helst ønsker å unngå.

Vedlikehold og utskifting av eksisterende markiser er hver enkelt beboers ansvar og må utføres i tilstrekkelig grad til at det ikke er skjemmende for naboer eller sameiet som helhet. Styret oppfordrer til at de beboerne som har gamle og slitte markiser vurderer utskifting til ny type og dukfarge, eventuelt fjerning dersom den ikke benyttes.

Gartner

For å bedre forholdene for plantene på fellesområdene i sameiet har styret via hagegruppen engasjert en gartner som vil hjelpe oss med beskjæring av busker og trær på fellesområdene, og som kan komme med råd og tips for vedlikehold av grøntområdene. Styret har bevilget et årlig budsjett på 25 000,- for bistand fra gartner.

Klipp og stell av plen på fellesområdene vil ivaretas av Skjeggerød som for tidligere år.

Lys på grantreet ved innkjøring til feltet

I år som i fjor ble det arrangert julegrantenning første søndag i advent med lys på grana ved innkjøring til feltet. Nissen tok seg til og med tiden innom for et lite besøk til glede for barna. Takk til hagegruppa for arrangementet.

Dugnad

Det er avholdt vår- og høstdugnad som vanlig. Som for foregående år har sameiet stilt med pølser, brus og is i pausen for å også ha dugnaden som en sosial arena hvor man kan slå av en prat med de andre beboerne i sameiet. Styret takker for innsatsen og oppmøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes direkte fakturering til eierne for el-bil lading – ny avtale inngått etter at budsjett 2023 var satt opp..

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet da budsjetterte takarbeider ikke er igangsatt

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 028 370,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til takutbedringen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blakstadlia Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på innbetaling til taksprosjektet etter brøk fra februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Blakstadlia Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blakstadlia Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SU4CQ-IYD8J-BM5CX-F52VB-1EHNN-ZEZDC

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-23 10:48:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SU4CQ-IYD8J-BM5CX-F52VB-1EHNN-ZEZDC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter jeg at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

20 av 31 1258 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf

BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 979 425 325, KUNDENR. 1258

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 580 345	1 508 208	1 521 000	1 692 000
Ladeinntekter EL-bil		10 357	105 950	110 000	0
Andre inntekter	3	3 000	0	0	10 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 593 702	1 614 158	1 631 000	1 702 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 383	-6 209	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-77 870	-85 401	-88 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-46 506	-203 019	-100 000	-150 000
Kontingenter		-1 990	-1 890	-1 900	-1 990
Drift og vedlikehold	8	-369 843	-153 802	-1 135 000	-3 628 000
Forsikringer		-204 350	-184 703	-204 350	-224 785
Kommunale avgifter	9	-131 520	-119 946	-122 000	-150 380
Energi/fyring		-63 515	-117 066	-120 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 519	-169 464	-170 000	-205 525
Andre driftskostnader	10	-159 463	-66 802	-107 500	-108 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 342 829	-1 188 172	-2 135 750	-4 689 180
DRIFTSRESULTAT		250 873	425 987	-504 750	-2 986 680
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 294	30 994	32 000	33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		67 294	30 994	32 000	33 000
ÅRSRESULTAT		318 167	456 981	-472 750	-2 953 680
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		318 167	456 981		

BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 979 425 325, KUNDENR. 1258

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 740
Forskuddsbetalte kostnader		53 462	51 738
Driftskonto OBOS-banken		28 694	16 459
Sparekonto OBOS-banken		1 281 670	1 193 652
Sparekonto OBOS-banken II		750 770	483 790
SUM OMLØPSMIDLER		2 114 596	1 753 378
SUM EIENDELER		2 114 596	1 753 378
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 028 170	1 710 003
SUM EGENKAPITAL		2 028 170	1 710 003
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 188	20 659
Leverandørgjeld		62 237	22 716
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 425	43 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 114 596	1 753 378
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 8. mai 2024
 Styret i Blakstadlia Boligsameie

Erik Snersrud

Audun Bråthen

Line Brennhaug Nilsen

Ellen Puntervold

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	910 481
Vedlikeholdsfond	260 506
Felleskostnader	178 676
TV	176 732
Parkeringsleie	45 900
Diverse	9 450
Avregning lading	-155
Avregning el bil	-1 245
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 580 345

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 383.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 148
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 975
Andre konsulentonorarer	-38 383
SUM KONSULENTHONORAR	-46 506

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 862
Drift/vedlikehold VVS	-68 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 078
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 052
Kostnader dugnader	-13 310
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-369 843

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-131 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-131 520

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 149
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 186
Driftsmateriell	-2 925
Snørydding	-39 594
Andre fremmede tjenester	-54 706
Andre kontorkostnader	-65
Telefon, annet	-10 034
Bank- og kortgebyr	-2 988
Velferdskostnader	-3 817
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-159 464

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 246
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 942
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	684
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 422
SUM FINANSINNTEKTER	67 294

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87597961. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Div. vedlikehold	Ryen & Co utbedret lekkasjer gjennom tak rundt ark for enheter BL14, BL15 og BL32. Tømremester Søby & Broeng har utført forbedring av nedløp og grunnmursplast for BL35 for å hindre vanninnsig i kjeller. Takrenner og ventilasjonsanlegg i sameiet renses. Bergseth AS har installert vannbrett over utsatte vinduer på gavlvegger for å unngå ytterligere råteskader, mens Fjelldal Malerservice har beiset de sørlige gavlveggene. Nytt brannvarslingsanlegg for garasjer og boder.
2022 - 2022	Div. vedlikehold	Ingen større saker
2021 - 2021	Div. vedlikehold	Francke Bygg har skiftet ut membran på balkong i BL15 samt endret fall på balkongen. Gjort midlertidig tiltak i BL29 som følge av fukt i kjeller. Skiftet råtnes kledningsbord fra gavlvegger. Ryddet og organisert i fellesgarasjen for å frigjøre ekstra parkeringsplass. Pelias benyttet for bekjemping av skjeggkre i alle enheter i sameiet. Oppsett av stikkontakter for bruk av støvsuger o.l. i garasjene, samt industristikk for fremtidige større vedlikeholdsprosjekter.
2020 - 2020	Div. vedlikehold	Francke Bygg har byttet terskelbeslag på alle balkongdører

		Power Clean har renset avtrekkskanaler i garasjer
2019 - 2019	Diverse utbedringer	1. Ny belysning i garasjer 2. Flertall har byttet varmtvannstanker inkludert oppsett av Water Guard 3. Etablert ladeløsning i de 2 endegarasjene 4. Bytte av gradrenner og beslag på ark for BL6 pga vannlekkasje
2018 - 2018	Diverse rehabilitering	1. Etablert infrastruktur for lading av kjøretøy i alle fellesgarasjer herunder også nye sikringsskap og oppgraderte inntakssikringer til 63A Infrastruktur etablert av Bravida. Søknad til Hafslund om løsning for 2 dobbelt garasjer er sendt av Bravida 2. Byttet brannvarslingsanlegg til en nyere versjon i boder Nytt anlegg satt opp av Skjeggerud 3. Satt opp nye brannslukningsapparater i alle fellesarealer (garasjer + boder) Nye brannslukningsapparater er satt opp av NOHA 4. Foretatt ventil rens i alle seksjoner Innvendige ventiler og motor er renset av Power clean 5. Satt opp nytt lekestativ som er overtatt av Asker kommune Nytt lekestativ hentet og satt opp av beboere på dugnad og ekstra kvelder 6. Tak kontrollert Tak kontrollert på vårparten av Francke Bygg 7. Vask og vedlikehold av renovasjonsløsningen Vedlikehold utført av Hof transport 8. Sjekket avløpsrør Gjennomført sjekk avløp ved stikkprøver i minst 3 seksjoner. Ikke funnet avvik som krever tiltak
2017 - 2017	Tak og rekkverk	1. Gått over tak Francke Bygg har gått over tak og byttet takstein og fuget skjøter hvor dette har vært nødvendig (ansett som et midlertidig tiltak) 2. Beiset rekkverk på balkonger og fellesarealer

		Rekkverk, gjerder og håndløpere ble beiset (dog ikke støyskjerm) av beboerne
2015 - 2106	Oppmaling av sameiet	
2014 - 2014	Drenering på oversiden av BL 17	Foretatt drenering ned til underkant av gulvnivå for BL 17 med ekstra isolering og knotteplast på utsiden av mur
2012 - 2013	Utvendige utbedringer	Utbedring av skjev balkong i nr 18 ble ferdigstilt av Francke Bygg, som også fortok utskiftning av hjørnekassene mellom nr 37 og nr 39 pga råteskade. Francke Bygg har også foretatt gjennomgang av panel på alle gavlveggene, balkonger og hjørnekassene, og styret fikk tilbakemelding om at det var ikke noe behov for ytterligere utbedringer.
2010 - 2010	Oppgradering av lekeplasser	Styret har fått oppgradert lekearealene ved at det er innkjøpt og lagt støtmatter til erstatning for sand under lekeapparatene.
2010 - 2011	Brannslukningsapparater i fellesarealer	Brannslukningsapparater i garasjene er kontrollert
2007 - 2007	Oppmaling av sameiet	
2006 - 2007	Fellesavtale med Get - inngått	

Finansiering av nye tak

Rekkehusene våre er fra 1997 og det har vært hendelser opp gjennom årene med inntrengning av vann fra takene, senest denne vinteren. Disse blir håndtert fortløpende, men det koster og det er ikke tvil om at takene må skiftes – noe som er veldig dyrt. Tette tak er uansett det viktigste på en bygning, og det nytter ikke å pusse opp innvendig hvis taket lekker.

Vi foreslår at kostnaden for bytte av tak finansieres i sin helhet av den enkelte boenhet. Det er mye penger, men takprosjektet har vært kjent noen år.

Det er den enkelte boenhet som får kostnaden uansett. Enten ved privat lån som må nedbetales eller økt husleie for å nedbetale et lån tatt opp av sameiet. Fordelen med privat lån er at størrelsen på lånet kan variere utfra finansieringssituasjon den enkelte boenhet har. Dessuten vil vi ved private lån ha ulike nedbetalingsløsninger – alt tilpasset den enkelte. Nytt tak vil gjelde alle boenheter – vi betaler for eget tak. Nytt tak trolig bidra til noe verdistigning på boenhetene.

Fordelen vil også være at sameiet ikke bruker opp lånerammen slik at sameiet får større fleksibilitet til å eventuelt ta opp lån på et senere tidspunkt dersom det skulle komme uforutsette hendelser (f.eks. vanninntrengning/råte i vegg mv) som gjelder en eller få boenheter.

Svein Siljan-Pettersen

BL12

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 1258 Selskapsnavn: Blakstadlia Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Blakstadlia Boligsameie

Organisasjonsnummer: 979425325

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Blakstad skole

Antall stemmeberettigede som deltok: 29

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Representant fra OBOS innstilles som møteleder

Forslag til vedtak:

Anne-Birgitte Junge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Som protokollvitner ble Roger Gujord og Paal Wiborg foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås beholdt på samme nivå som for foregående periode, kr 70 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

✓ Vedtatt.

7. Utbedring av tak i rekke 6

Styret vil sammen med faglig rådgiver fra Boxs arkitektstudio presentere tilbudene for utbedring av taket i rekke 6, samt styrets forslag til valg av utførende entreprenør.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til utbedring av tak i rekke 6 ved tildeling av arbeidet til tilbyder Ryen&Co med forbehold om at det ikke fremkommer vesentlige momenter gjennom avklaringsmøtene med tilbyder Ryen eller Trebo.

✓ Vedtatt. 26 stemmer for vedtaket.

8. Bruk av øremerkede midler til dekning av kostnader for beising og utbedring av tak

Styret trenger tilgang til sameiets øremerkede midler for vedlikehold av fasade (beising) samt mulig bruk av midler relatert til utbedring av tak

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til bruk av de øremerkede midlene til betaling av utgifter i forbindelse med beising av fasader og utbedring av tak.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

9. Opptak av lån relatert til utbedring av tak

Noe av kostnadene til utbedring av tak i rekke 6 kan dekkes inn ved hjelp av oppsparte øremerkede midler, men det må likevel påregnes behov for låneopptak. Omfanget av låneopptaket vil øke gjennom prosjektperioden i tråd med fakturering fra entreprenøren, samt at det kan tilkomme ekstrakostnader som følge av skjulte skader

som må utbedres. Styret ber derfor om støtte fra årsmøtet til en låneramme som vil forvaltes av styret gjennom prosjektperioden.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til opptak av lån inntil 3 millioner kroner for dekning av kostnader relatert til utbedring av tak

✓ Vedtatt. Enstemmig.

10. Reseksjonering av uregistrerte utbygginger

Styret har sjekket alle seksjoner ifht reseksjonering og det viser seg at det er to kjellere som ble utvidet ved utbygging som ikke er registrert i eierseksjonsbrøken for BL 31 og 35.

For å sikre rettigheter og plikter overfor sameiet, skal arealene som er utbygget legges inn i seksjonenes hoveddel og eierbrøken økes. Dette krever reseksjonering av de aktuelle seksjonene. Det foreslås at årsmøtet gir sitt samtykke til reseksjonering. Alle utbygde areal legges inn i seksjonene, og eierbrøken endres for de aktuelle seksjonene som beskrevet under.

Forslag til vedtak:

Reseksjonering godkjennes. Eierbrøken endres fra 172 til 181 for seksjoner 17 og 19. Total teller og nevner for eierbrøk for sameiet som helhet økes begge med 18.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

11. Eierskap til veien inn på sameiet

Styret er blitt gjort oppmerksom på at eiendom Gnr 61/ Bnr 724 som er veien inn til sameiet pr i dag eies i hovedsak av tidligere beboere av Blakstadlia ettersom denne delen ikke er blitt overført til nye eiere ved eierskifte. Pr i dag er det 34 seksjonseiere som ikke er reflektert med tilsvarende eierandel i veien.

Styrets forslag er å overføre eierskapet for veien i sin helhet til sameiet, istedenfor at hver enkelt seksjonseier skal ha sin eierandel.

Forslag til vedtak:

Eierskapet til veien, eiendom Gnr 61/ Bnr 724, overføres til sameiet.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

12. Forslag til Styret: Takprosjekt

Fremmet av: Frode Ryen

Under årets sameie møte ønsker vi at samtlige enheter vurderer en alternativ kostnadsfordeling i forbindelse med det påtroppende takprosjektet. Per i dag fordeles kostnadene via brøk, men på grunn av størrelsesorden av prosjektet og at arealet på takflaten som skal utbedres er mer eller mindre lik for samtlige enheter, mener vi det blir mest rettferdig og hensiktsmessig og fordele kostnadene likt mellom enhetene. Vi ønsker derfor at dette fremmes som en egen sak og at det stemmes over at vi gjøre et unntak ovenfor vedtektene og fordeler kostnadene ved takprosjektet lik på samtlige enheter.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at fordeling av kostnader følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som er fordeling pr. brøk. Som beskrevet i tidligere distribuert infoskriv og på informasjonsmøter er yttertak og yttervegger sameiets eiendom, de har ingen eiertilknytning til enkeltenheter slik som forslagsstiller indikerer. Brøken uttrykker hvor mye hver enkelt enhet eier av sameiets eiendom, herunder også tak. Det er mye tilgjengelig rettspraksis som støtter denne fordelingen av kostnader som kan finnes ved søk på feks Google.

For øvrig, med mindre alle seksjonseiere deltar på årsmøtet og gir sin tilslutning, må også de som ikke er tilstede gi det i ettertid. Endringen krever full tilslutning og styret er i tvil om et årsmøtevedtak i denne saken uansett vil være gyldig, ettersom det kan hevdes å komme innunder bestemmelse om mindretallsvern, ref sameiets vedtekter §9-1 "(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning." og tilsvarende tekst i eierseksjonsloven §40.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 18. stemmer imot. 10 stemmer for.

13. Forslag til Styret: Gressplen på Tidligere Klatrestativplass

Fremmet av: Frode Ryen

Jeg ønsker å foreslå at vi sår gress på området der det tidligere klatrestativet sto. Dette tiltaket vil gi oss flere fordeler:

1. Estetisk oppgradering: En velstelt gressplen vil gi sameiet et grønt og innbydende preg. Det vil være en positiv endring som alle beboere kan nyte.
2. Brukervennlighet: Gressplen kan brukes til piknik, lek og avslapning. Det gir oss et fellesområde der vi kan samles og trives store som små.

Jeg er villig til å påta meg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Hvis styret handler inn jord og frø.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller om at den tidligere plassen for klatrestativ bør utbedres, og har i inneværende periode bedt beboerne om innspill til hva denne plassen ønskes brukt til, uten at det er kommet inn så mange mulige forslag så langt.

Dersom årsmøtet stiller seg positive til forslaget, er det etter styrets syn hensiktsmessig å legge til fjerning av tømmerstokkene som ligger som innramming av det tidligere klatrestativet samt planering før man anlegger ny plen, slik at plenen blir på et jevnt nivå og lettere å holde i orden. Fjerning av disse stokkene krever sannsynligvis bistand fra håndverkere og vil ha en kostnad ved levering til avfallsdeponi.

Ettersom dette er en endring av fellesområdet er det etter styrets syn mest hensiktsmessig at det vedlikeholdes og klippes av gartneren engasjert av sameiet.

Styret har foreslått alternativt forslag til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppgradere området der klatrestativet tidligere sto ved å så gress. Dette vil gi sameiet et grønt og innbydende preg.

Gjennomføring: Forslagsstilleren er villig til å påta seg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Styret bes om å handle inn jord og frø.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Alternativt forslag fra styret: Styret utbedrer den tidligere plassen for klatrestativ ved å fjerne tømmerstokker for omramming, planere ut og så gress.

 Vedtatt. Det ble enighet om at sak nr. 1 ble trukket av forslagsstiller.

14. Forslag til Styret: Fjerning av Sprosser på Vinduene

Fremmet av: Frode Ryen

Jeg ønsker å fremme forslag om å fjerne eller ta ned srossene på vinduene i sameiet. Dette tiltaket vil ikke bare gi en moderne estetikk til boenhetene, men også ha flere praktiske fordeler:

1.  Moderne uttrykk: Ved å fjerne srossene vil vi oppnå et mer tidløst og minimalistisk design. Dette vil gi sameiet et friskt og moderne utseende som appellerer til både nåværende og fremtidige beboere.
2.  Reduserte vedlikeholdskostnader: Sprosser krever jevnlig vedlikehold, maling og reparasjoner. Ved å fjerne dem, vil vi eliminere denne utgiftsposten og frigjøre midler til andre viktige formål.
3.  Enklere vindusvask: Sprosser gjør vindusvasken mer tidkrevende og komplisert. Uten dem blir det enklere å holde vinduene rene og klare, noe som gir et bedre inneklima og økt trivsel for beboerne.
4.  Bedre utsikt: Uten sprosser vil utsikten fra vinduene bli mer åpen og fri. Beboerne kan nyte panoramautsikten uten forstyrrelser, og det vil gi en følelse av romslighet og lys i leilighetene.

Jeg håper dere vil vurdere dette forslaget nøye.

Styrets innstilling

Etter styrets syn faller dette forslaget innunder flertallskrav beskrevet i sameiets vedtekter §9-8 avsnitt 2 hvor det kreves 2/3 flertall for å fatte vedtak, da det omfatter en endring av bebyggelsen som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold:

“(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet”

Et annet moment er at enhver fasadeendring i utgangspunktet er søknadspliktig overfor kommunen, hvilket i så fall vil ha en kostnad for sameiet både i søknadsgebyr og eventuelt for oppdatering av tegninger. Det er uklart om fjerning av sprosser vil falle inn under det som krever søknad eller ikke.

Styret har formulert alternativt forslag til vedtak.

 Ikke vedtatt. 11 stemmer for forslag nr. 1, og 7 stemmer for forslag nr. 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppnå et mer tidløst og minimalistisk design ved å fjerne srossene på vinduene i sameiet. Dette vil gi en moderne estetikk til boenhetene.

Gjennomføring: Styret vil iverksette tiltaket med fjerning av sprosser på vinduene i sameiet.

Forslag til vedtak 2:

Styret undersøker med Asker kommune prosess for eventuell fjerning av sprosser. Saken tas opp til ny vurdering i forkant av neste runde med beising av sprosser.

15. Finansiering av nye tak

Fremmet av: Svein Siljan-Pettersen

Se vedlegget

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at finansiering av skifte av tak i rekke 6 med låneopptak på sameiet videreføres som planlagt i tråd med tidligere forslag fra styret. Finansiering for videre utbedring av tak på de andre rekkene i sameiet vil etter styrets syn avhenge av tilstanden som avdekkes når taket på rekke 6 åpnes, og det er derfor styrets forslag å komme tilbake til denne diskusjonen når denne informasjonen foreligger.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Saken ble trukket/utsatt til neste møte av forslagsstiller.

16. Trampoline

Fremmet av: Malin Bruteig

Det er flere barn i borettslaget vårt som ønsker seg en fellestrampoline på et av fellesområdene.

Det finnes en slik felles ordning/trampoline i Blakstad Hageby som barn fra andre borettslag ikke får bruke uten å ha med et barn fra Blakstad H.

Styrets innstilling

Fra styret sin side er ansvaret for både bruk og vedlikehold sameiets styre påtar seg ved å tillate oppsett av trampoline på fellesområdet problematisk. Alle skader som måtte oppstå som følge av lovlig eller ulovlig bruk av trampolinen vil være det til enhver tid sittende styrets ansvar. Selv om det blir satt opp ordensregler samt en liste over foreldre som skal passe på ved bruk av trampolinen vil ikke dette juridisk sett frata styret ansvar.

Det finnes løsninger for nedgravde trampoliner som har mindre risiko for skader og som er dimensjonert for økt bruk i offentlige rom / barnehager / skoler etc. Disse er derimot vesentlig dyrere i innkjøp, og krever innleie av gravemaskin og håndverkere for montering, slik at en totalkostnad fort sannsynligvis vil komme opp i 100 - 150 000,-. Med tanke på alle de forventede utgiftene til sameiet i forbindelse med vedlikehold på det nåværende tidspunkt, er det etter styrets syn vel mye penger å bruke på et slikt tiltak nå.

Ettersom et slikt tiltak som beskrevet sannsynligvis vil overskride 5% av sameiets årlige felleskostnader vil det etter styrets syn kreve minst 2/3 flertall på årsmøtet for vedtak, ref sameiets vedtekter §9-9.

Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 3 stemmer for.

17. Valg av tillitsvalgte

Følgende posisjoner er på valg:

- Styreleder for 2 år
- Ett styremedlem for 2 år
- Ett medlem til valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Som kandidat til styreleder for 2 år ble Erik Snersrud foreslått. Som styremedlem for 1 år ble Eirik Fønhus foreslått. Som varamedlem for 1 år ble Roger Gujord foreslått, Som valgkomite for 1 år ble Marianne Ruud og Frode Ryen foreslått.



Vedtatt. Alle kanddatene som var foreslått ble valgt ved akklamasjon.

Asker, 4. juni 2024

Anne-Birgitte Junge/s/

Roger Gujord/s/

Paal Wiborg/s/

VEDTEKTER

for

Blakstadlia Boligsameie, org. nr. 979 425 325

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30.10.1997 med endringer

Siste endring i årsmøte 25. mars 2021:

§ 2-1 (2),(3) og (4), § 3-1 (5),

§ 6-2 (2), (3), (4) og § 7-2

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Blakstadlia Bolligameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.02.1997.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr. 61, bnr. 444 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (3) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, bytte av duk på markiser, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, f.eks. farge, utskifting av vindusglass, e.lign.

- Søknader om beplantning på fellesarealer skal godkjennes av styret.
- Søknader om fasadeendringer som pr. i dag er gjennomført på andre seksjoner vil som hovedregel bli administrativt behandlet og evt. godkjent av styret.
- Søknader om fasadeendringer som pr. i dag ikke er gjennomført på andre seksjoner, men som fremstår som små, vil som hovedregel bli administrativt behandlet og evt. godkjent av styret.
- Søknader om fasadeendringer som fremstår som moderate til vesentlige, vil bli fremlagt for sameiermøte til behandling.
- Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.
- Fellesanleggene og -arealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, spesielt nevnes disponering av gjesteparkering.

Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til og vedlikeholdsplikt av det areal på hver side av sin seksjon som er angitt med lyse grønt på Selvaagbyggs utomhusplan av 13. oktober 1997 revisjon O' (20.04.99).

I forbindelse med oppføring/montering av installasjoner av en viss størrelse, faste eller midlertidige, skal den enkelte beboer søke styret om tillatelse til oppføring. Eksempler på installasjoner er trampoliner, drivhus, mindre boder, vedskjul og andre objekter av tilsvarende størrelse.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(9) Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til og vedlikeholdsplikt av det areal på hver side av sin seksjon som er angitt med lyse grønt på Selvaagbyggs utomhusplan av 13. oktober 1997 revisjon O' (20.04.99). På arealet som man har midlertidig enerett til bruk av kan det ikke monteres boblebad.

Eneretten gjelder maksimalt fram til 2048.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

- All oppsetting av ladestasjoner eller kontaktpunkter til elbiler eller hybridbiler skal bestilles av styret
- Det skal benyttes ladestasjon som er tilrettelagt for anlegget og som er valgt av sameiet
- Arbeidet skal utføres av autorisert firma i henhold til gjeldende bestemmelser og kostnaden dekkes av den enkelte seksjonseier
- Beboere med mulighet for direkte oppkobling fra eget sikringsskap og ned i garasjen, oppfordres til å benytte denne muligheten. Kontakt eller ladestasjon skal godkjennes av styret før jobben utføres.
- Den enkelte eier av en ladestasjon plikter å vedlikeholde og bruke denne i henhold til de anvisningene som er gitt
- De som leier plass må betale ladestasjon. Styret må etablere ordning for overtagelse av ladestasjon basert på beregnet restverdi ved endt leieforhold dersom denne ikke skal flyttes til egen plass
- Eier av ladestasjon har rett til å flytte denne fra en leid plass til egen plass for egen kostnad. Flytting bestilles av styret
- En ladestasjon følger leiligheten og kan ikke fjernes ved salg
- Styret etablerer og drifter felles styresystem for effektstyring og avregning av strømforbruk
- Kostnader med vedlikehold og drift av systemet fastsettes som i det årlige budsjettet og kan komme som et påslag til månedspris eller strømpris.
- Seksjonseier forplikter seg til å delta i sameiets avtaler for betalingsformidling og drift/support, og å benytte sameiets samarbeidspartnere ved vedlikehold på ladeboksen.
- Hver enkelt seksjon må bekrefte skriftlig at de påtar seg kostnaden for installasjonen før denne påbegynnes slik at dette blir fakturert den enkelte
- Dersom sameiet ikke har etablert et felles ladesystem for fordeling av tilgjengelig strøm skal det benyttes 10A kurser per lade plass og med godkjente kontakter

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Kostnader som fordeles likt per seksjon og som faktureres som felles utgifter fast er: styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, personalkostnader (herunder arbeidsgiveravgift eller andre kostnader direkte relatert til styret), medlemskontingenter for sameiet

(3) Kostnader som viderefaktureres (eksempel TV/bredbånd) fremgår som egen post på faktura for de seksjonene dette gjelder.

(4) Alle andre fellesutgifter anses som arealavhengige kostnader og fordeles etter sameiebrøken. Dette faktureres som felles utgifter brøk.

- (5) Eiere av ekstra garasje plasser kan pålegges å betale et anslått forholdsmessige beløp pr. garasjeplass til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet fastsettes av styret.
- (6) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 4 -fire- medlemmer (hvorav 1 -en- er styrets leder) og 1 -ett- varamedlem valgt blant seksjonseierne

- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

FOR

BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

AV 15. JANUAR 1998

Revidert i sameiermøte 1. april 2003

Nytt pkt. 5 vedtatt i sameiermøte 25. april 2005

Tilføyelse i pkt. 2 vedtatt i sameiermøte 26. april 2006

Korrigerings av pkt. 3 i sameiermøte 28. april 2008

Korrigerings av pkt. 2 og 3 i sameiermøte 6. mars 2014

Pkt. 10 vedtatt strøket og overført til vedtekter i sameiermøte 6. april 2016

Nytt tillegg i pkt. 4 vedtatt i sameiermøte 30.03.2017

Korrigert og endret i sameiermøte 06.06.2023

Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs Plass
0129 Oslo
Tlf.: 22 86 59 99

1. Innledning

Disse regler er for bruk av sameiets fellesareal og de enkelte husene (seksjoner).

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden samt de som gis adgang til husene. Skade eller kostnader som påføres sameiet som følge av brudd på husordensreglene eller skjødesløs adferd på sameiets eiendom må dekkes av den enkelte beboer.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er vesentlig for å skape et vennlig og godt bomiljø.

Henninger til styret eller forretningsfører om husorden bes skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

2. Kjøring og parkering, garasjer og boder.

All kjøring på veiene innenfor sameiets område og i garasjene må skje med stor aktsomhet av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Parkering skal kun skje på angitte plasser. Garasjeplasser disponert av seksjonen skal fortrinnsvis benyttes til parkering av kjøretøy, fremfor utendørs parkeringsplasser. Parkering av kjøretøy med egenvekt over 3.500 kg er ikke tillatt, men styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad. Hensetting av avskilte kjøretøy samt campingvogner, båthengere og lignende må ikke forekomme.

Hensetting av kjøretøy og lignende på samme sted som ikke benyttes utover 30 dager skal godkjennes av styret på forhånd. Vi gjør oppmerksom på at gjesteparkeringsplassene er forbeholdt besøkende. Ved gjentatte brudd på bestemmelsene kan styret iverksette borttauing for eiers regning.

Vær vennlig og overholde skiltingen for parkering. Korttidsplasser er for av- og pålessing.

Adkomstveien er kommunal, men beboerne henstilles til ikke å parkere i veien av sikkerhets- og adkomstmessige grunner. Større kjøretøyer i nyttetraffikk, som brannbil, ambulanse, brøytebil, søppelbil, varebiler etc. klarer ikke å manøvrere inn i veien eller snu på snuplasser dersom parkerte biler hindrer fremkommeligheten.

Garasjeportene og bodinngangene holdes låst. Kjøretøyer skal ikke gå på tomgang i garasje eller ute. Enhver plikter å holde sin plass ren for søppel eller lignende Oppbevaring eller bruk av brannfarlige eller giftige stoffer må ikke forekomme i garasjene eller i ulåste boder. Bilvask og store reparasjoner i garasjen er ikke tillatt. Røyking er forbudt. Utildelte plasser skal kun benyttes etter avtale med styret. Lek og unødig opphold i garasjene er ikke tillatt. Stikkontakter i garasjene er tilgjengelig for sameierne for bruk til støvsugere, høytrykkspylere eller andre elektriske enheter som brukes under oppsyn. Lading av el-bil, el-sparkesykkel, el-sykkel e.l. fra stikkontakt, er ikke tillatt.

Ledige garasjeplasser kunngjøres av styret med en rimelig frist for å melde interesse. Tildeling av plass blant de interesserte utføres av styret basert på ansiennitet – maks 1 per seksjon. Som ansiennitet regnes sammenhengende botid i sameiet. For opprinnelige sameiere (innflyttet ved etablering av sameiet) regnes ansiennitet fra tidspunktet for konstitueringen av sameiet. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning. Dersom en sameier allerede disponerer en leieplass, kan vedkommende melde sin interesse og bli vurdert på lik linje med andre interessenter for å bytte

sin nåværende leieplass med den ledige plassen. Det er ikke anledning til å inneha leieplass for annet formål enn å parkere kjøretøy.

Aktiviteter i bod skal ikke medføre urimelige ulemper for andre sameiere feks. i form av støy, støv eller lukt. Varmt arbeid, feks. bruk av varmepistol, vinkelsliper, sveiseapparat e.l. skal ikke utføres inne i bod eller bodgang. Lagring av mindre mengder husholdningskjemikalier, maling etc. er tillatt, såfremt dette gjøres på en forsvarlig måte. Propanflasker eller andre brenngassbeholdere er forbudt å lagre i bod pga brann- og kvelningsfare ved en eventuell lekkasje. Skjøteledninger skal som hovedregel kun benyttes under oppsyn og ikke for elektriske apparater som er i kontinuerlig drift. Hver bodgang inkluderer en eller flere lufterventiler. Disse skal alltid stå i åpen posisjon for å sikre utskiftning av luft slik at fukt og fuktskader unngås. Hver bod er utstyrt med en stikkontakt koblet til sameiets ledningsnett. Det er tillatt å koble til inntil et kjøleskap eller en fryser per bod.

Tap av nøkler til bod eller garasjeport, samt elektroniske portåpnere skal meldes til styret.

3. Avfall

Avfall skal kildesorteres i henhold til de til enhver tid gjeldende reglene i kommunen.

Papiravfall deponeres i egne containere (2 stk.).

Plastemballasje deponeres i egen container (1 stk.)

Matavfall kastes i egen container (1 stk.)

Glass- og metallemballasje kastes i egne søppeldunker (3 stk)

Alt øvrig rest-/ husholdningsavfall kastes i restavfallcontainer (1 stk.). Det må ikke kastes brannfarlig eller lett antennelig avfall i containerne. Lett knuselig avfall må pakkes spesielt inn. Løkene holdes lukket slik at lukt ikke oppstår. Dersom containeren er full, er det ikke adgang til å plassere søppel utenfor container(e). Beboerne må da se etter ledig plass i en annen container eller oppbevare søppelet til disse er tømt.

Annet avfall, som større tomemballasjer, møbler, utrangerte elektroutstyr, og lignende må beboerne selv besørge bortkjørt. (Yggeset Avfallspark, Vollenveien, Heggedal, tlf. 66 79 60 21).

Planterester og annet hageavfall skal ikke kastes i avfallscontainere, men plasseres i komposthaug på oversiden av feltet. Hageavfall skal dumpes ned i skråningen.

4. Fellesarealer

Samtlige beboere i sameiet plikter å medvirke til at sameiet holdes velstelt og ryddig.

Alle som benytter friområdet er ansvarlig for å holde orden og rydde etter seg. Det minnes om at området er fredet.

Sameiet/styret er ansvarlig for at fellesområdene skal være fremkommelige og sikre å ferdes på. Av den grunn forventes det at den enkelte beboer tar et ansvar for å måke og strø i henhold til de retningslinjer og lister som styret har utarbeidet". Det innebærer blant annet å holde trappen ned/opp til nærmeste nabo snø- og isfri, måking og strøing av stien ned mot Slemmestadveien og øvrige fellesarealer som foran garasjer, postkassestativ og ved søppelsiloene

5. Beplantning på areal med eksklusiv bruksrett.

Planter på areal med eksklusiv bruksrett skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Beplantningen skal under ingen omstendigheter hindre naboers utsikt mot fjorden. Høyde på trær, busker, hekker etc. skal være maksimalt 1 m og 80 cm. Trær, busker, hekker etc. skal ikke vokse inn på fellesareal og må beskjæres av seksjonseier slik at dette ikke forekommer. Elektrisk- og manuelle beskæringsredskaper er tilgjengelig for sameiernes bruk fra fellesgarasjen i rekke 6.

Ved brudd på disse bestemmelsene skal den enkelte seksjonseier varsles før styret kan iverksette beskjæring, evt. fjerning av disse for seksjonseiers regning.

6. Hensyn

Bodgangene holdes ryddige, rene og frie for gjenstander (sykkel e.l.).

Beboerne plikter å sørge for ro og orden, slik at andre ikke sjeneres av unødvendig støy. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (til kl. 10.00 på søndager og helligdager) må beboerne utvise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

7. Husdyr

Husdyr som er til særlig ulempe eller sjenanse for andre beboere må ikke holdes i sameiet.

Lufting av dyr, uansett dyrerase, skal skje kontrollert. Bruk pose! Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at dyreeier iverksetter nødvendige tiltak.

8. Fasadeendringer

Ytre monteringer eller andre endringer (inkl. maling e.l) som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på beboers regning. Forandringer som er til særskilt ulempe for naboer må ikke foretas.

Sameieren plikter å vedlikeholde alle endringer eller tilbakeføre til opprinnelig tilstand samt informere om disse ved evt. salg/overdragelse.

Enhver kostnad som påløper i forbindelse med en endring dekkes av sameieren.

9. Utleie

Utleie skal meldes til styret og forretningsfører for registrering og denne plikter å oppgi sin egen nye adresse og telefonnummer. Huseier plikter å informere leietaker om husordensreglene og denne plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboere. Huseier har det overordnede ansvaret i forhold til de øvrige sameierne og styret kan pålegge huseier å instruere leietaker i forhold til brudd på reglene.

10. HMS og brannvern

HMS for fellesområdene er sameiets ansvar og ivaretas av styret. HMS innen hver enkelt seksjon er seksjonseiers ansvar og omfatter blant annet:

- Minimum en fungerende røykvarsler per etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Batteri i røykvarsler må skiftes i henhold til påkrevd intervall, og funksjon sjekkes jevnlig.
- Fungerende slukkeutstyr som dekker hele boligen. Dette kan være enten brannslukker eller brannslange. Slukkeutstyr må sjekkes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens krav. Dette omfatter typisk årlig funksjonstest av brannslange, evt- sjekk av trykk for brannslukker. Pulverbrannslukningsapparat bør vendes en gang i året for at ikke pulveret skal klumpes i bunnen.
- Elektrisk anlegg og utstyr i boligen skal til enhver tid være i orden. Arbeid på fastmontert elektrisk anlegg skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter, som hovedregel av autorisert elektroinstallatør.
- Ved bruk av grill eller andre kilder til åpen ild skal det sikres tilstrekkelig avstand til brennbare materialer

Bruk av elektriske enheter som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin e.l. om natten bør unngås pga. den økte brannfaren dette medfører. Bruk av skjøteledning bør begrenses til et minimum, og aldri til apparater som krever høy effekt over lengre tid (feks vifteovn).

11. Bruk av seksjonen

Seksjonen må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser, samt at fukt og kondens unngås.

Ventilasjonssystemet for seksjonen baserer seg på kontinuerlig avtrekk fra kjøkken, toalett og bad med utsug via vifte plassert på loftet. Frisk luft tilføres gjennom lufteventiler i vegg, samt luftespalter over vinduer. For å sikre et godt innklima er det derfor viktig at lufteventiler alltid er tilstrekkelig åpne, samt at loftsviften er i kontinuerlig drift. Filteret i kjøkkenavtrekk må rengjøres jevnlig for å sikre luftgjennomstrømning.

Utelys ved inngangsdøren skal alltid stå på når det er mørkt, slik at fellestrappen blir opplyst. Lyspære med innebygget slumringssensor er en anbefalt løsning.

Kran for utevann er ikke frostsikker og må tømmes for vann hvert år før vinteren. Eventuelle vannskader som følge av manglende tømning av utekran må dekkes av den enkelte sameier.

Det er ikke tillatt med fuglemater, fuglenek, meiseboller eller lignende da dette tiltrekker seg rotter og mus.

Observasjon av skadedyr innendørs (feks maur, skjeggkre o.l.) skal rapporteres til styret omgående.

STYRET



A/S Selvaagbygg

Postboks 100, Vindern
0319 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
AWESTERH
S95/00739

Arkivnr.:
L42 -BY61/444
L009826/03

Dato:
25.03.2003

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S95/00739.

**GBNR. 61/444 HUS 3 - FERDIGATTEST - NYBYGG REKKEHUS
BLAKSTADLIA 17,19,21,23,25,27 BYGGHERRE: A/S SELVAAGBYGG**

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

Det henvises til midlertidig brukstillatelse av 20.04.98 og senere muntlig og skriftlig kommunikasjon i saken, senest brev mottatt 24.03.2003 hvor det bekreftes at boligene nå tilfredsstiller brannkapitlet i gjeldende byggeforskrifter.

Revidert tegning nr. 1871.A.6.F, mottatt 06.04.01 er lagt til grunn.

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

Anne K. Westerheim
Anne Katrine Westerheim
Sjefingeniør

Kopi til: Blakstad Boligsameie v/ styreleder Ingar Rivenes. Blakstadlia 36, 1386 Asker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 444, Seksjonsnr 12	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1301 Blakstadmarka
Veiadresse:	Blakstadlia 21, gatenr 1569	Valgkrets:	7 Vollen
(fra bruksenhet)	1386 Asker	Kirkesogn:	1070301 Østenstad
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.02.1997	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	115/5 178
Arealkilde:				Areal felles tomt:	21 186,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/444	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/444/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/2	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/3	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/4	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/5	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/6	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/7	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/8	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/9	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/10	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/11	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/12	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/13	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/14	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/15	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/16	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/17	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/18	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/19	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/20	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/21	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/22	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/23	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/24	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/25	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/26	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/27	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/28	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/29	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/30	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/31	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/32	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/33	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/34	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/35	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/36	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/37	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/38	0,0

Reseksjonering	Forretning:	11.07.2023	Etablert/Endret	3203/61/444	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2023	Etablert/Endret	3203/61/444/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/444/0/38	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/444	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/444/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/2	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/3	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/4	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/5	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/6	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/7	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/8	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/9	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/10	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/11	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/12	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/13	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/14	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/15	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/16	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/17	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/18	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/19	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/20	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/21	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/22	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/23	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/24	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/25	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/26	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/27	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/28	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/29	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/30	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/31	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/32	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/33	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/34	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/35	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/36	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/37	0,0
			Mottaker	3203/61/444/0/38	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blakstadlia 21	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	16271918			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

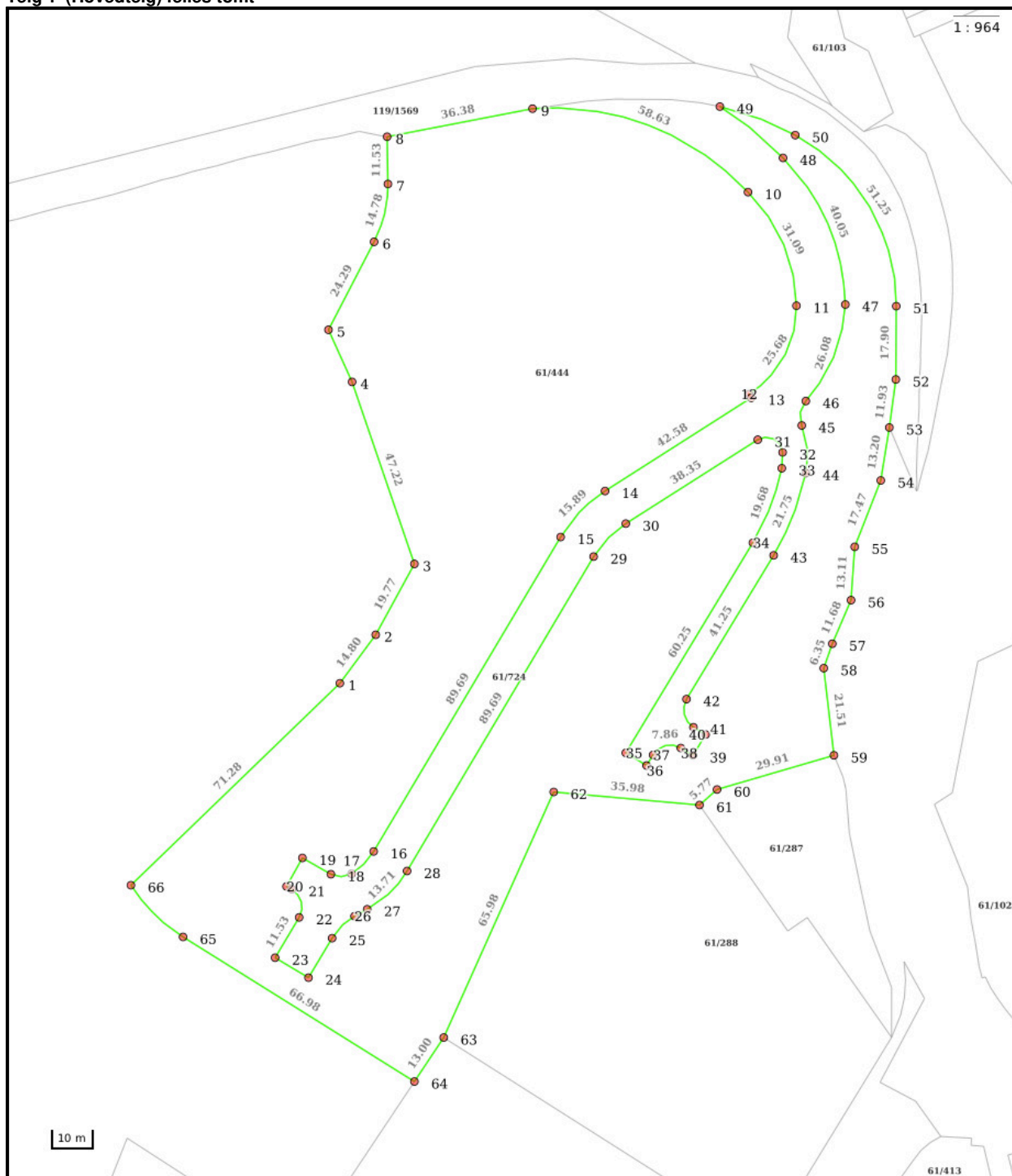
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 21 186,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 831,91	582 083,20	14,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 844,57	582 090,86	19,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 862,72	582 098,71	47,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 905,82	582 079,43	14,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 918,02	582 072,56	24,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 940,51	582 081,73	14,78m	Terrengmålt	10	-30,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 631 955,00	582 083,78	11,53m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 631 966,47	582 082,56	36,38m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 631 976,57	582 117,51	58,63m	Terrengmålt	10	65,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 631 961,00	582 172,00	31,09m	Terrengmålt	10	40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 631 934,27	582 186,31	25,68m	Terrengmålt	10	25,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 631 911,63	582 176,77	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 631 910,84	582 177,38	42,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 631 884,80	582 143,69	15,89m	Terrengmålt	10	-34,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 631 872,54	582 133,80	89,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 631 791,59	582 095,17	7,83m	Terrengmålt	10	16,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 631 785,61	582 090,24	5,30m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 631 785,08	582 085,21	8,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 631 788,39	582 077,88	8,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 631 781,10	582 074,59	1,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 631 780,48	582 075,95	7,95m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 631 773,78	582 078,41	11,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 631 763,37	582 073,45	9,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 631 759,28	582 082,02	11,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 631 769,47	582 086,88	7,80m	Terrengmålt	10	14,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 631 775,30	582 091,92	3,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 631 777,26	582 094,87	13,71m	Terrengmålt	10	-25,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 631 787,50	582 103,74	89,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 631 868,45	582 142,37	11,45m	Terrengmålt	10	24,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 631 877,28	582 149,50	38,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 631 900,73	582 179,84	8,30m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 631 898,18	582 186,24	3,93m	Terrengmålt	10	14,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 631 894,26	582 186,33	19,68m	Terrengmålt	10	57,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 631 875,44	582 180,90	60,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 631 821,27	582 154,52	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 631 818,65	582 159,92	2,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 631 821,34	582 161,23	7,86m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 631 823,65	582 167,92	3,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 631 822,12	582 171,06	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 631 827,51	582 173,69	3,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 631 829,04	582 170,54	7,86m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 631 835,73	582 168,24	41,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 631 872,82	582 186,30	21,75m	Terrengmålt	10	-63,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 631 893,62	582 192,29	11,89m	Terrengmålt	10	-21,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 631 905,17	582 190,25	6,38m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 631 911,24	582 190,69	26,08m	Terrengmålt	10	-37,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 631 935,65	582 198,23	40,05m	Terrengmålt	10	-52,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 631 970,11	582 179,82	20,12m	Terrengmålt	10	-77,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 631 981,30	582 163,16	19,89m	Terrengmålt	10	72,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 631 976,00	582 182,27	51,25m	Terrengmålt	10	47,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 631 936,37	582 210,76	17,90m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
52	6 631 918,53	582 212,25	11,93m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
53	6 631 906,61	582 211,76	13,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

54	6 631 893,45	582 210,77	17,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 631 876,66	582 205,94	13,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 631 863,55	582 206,18	11,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 631 852,45	582 202,56	6,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 631 846,28	582 201,05	21,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 631 825,24	582 205,51	29,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 631 814,35	582 177,65	5,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 631 810,10	582 173,75	35,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 631 810,04	582 137,77	65,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 631 747,62	582 116,39	13,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 631 736,19	582 110,20	66,98m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
65	6 631 766,43	582 050,44	18,15m	Terrengmålt	10	40,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
66	6 631 777,96	582 036,62	71,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	444	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Blakstadlia 21, 1386 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 21 186 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 911 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2
	Delareal 11 161 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 10 024 m²

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220153C
Navn	Blakstadlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/331/153C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 364 m ² Formål Annet spesialområde Utdyp. Spesialomr./bevaring
	Delareal 12 m ² Formål Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 3 364 m ² Formål Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 505 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 5 859 m ² Formål Friluftsområde
	Delareal 145 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 11 145 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Id	0220154C
Navn	Omlægging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.1981
Delarealer	Delareal 153 m ² Formål Annen veigrunn



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 13.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	61	Bnr:	444	Fnr:		Snr:	12
Adresse:	Blakstadlia 21, 1386 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 12.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	444	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Blakstadlia 21, 1386 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 612,35 kr
Feiing	326,00 kr
Vann	5 315,70 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 13.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	61	Bnr:	444	Fnr:		Snr:	12
Adresse:	Blakstadlia 21, 1386 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

153c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. februar 1995 til plan og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, teknisk sjef, 6. mars 1995.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "BLAKSTADLIA", GNR. 61, BNR. 444. ASKER KOMMUNE

- § 1.** Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- | | |
|----------------|---|
| Byggeområder- | Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse. |
| Trafikkområder | - Offentlig kjørevei. |
| Spesialområder | - Bevaring av kulturminner
- Naturområde. |

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

§ 2. Område for boligformål, konsentrert småhusbebyggelse.

- 2.1 Området kan bebygges med inntil 40 boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsens plassering er vist på plankartet.
- 2.2 Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 50 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Garasjer medregnes i tillatt tomteutnyttelse såsant garasjen ikke befinner seg i boligbebyggelsens underetasje. Utvendig bodareal som overstiger 5 m² pr. leilighet medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 2.3 Antall boligetasjer skal ikke overstige to. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- 2.4 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader.

- 2.5 Bebyggelsens utvendige kledning skal bestå av trevirke. Gavlfasadene mot sørøst skal utformes slik at disse gir et minst mulig dominerende inntrykk. Garasjeanlegg i underetasjen skal ha garasjeport i fasaden.

§ 3. Offentlig kjørevei.

- 3.1 Regulert adkomstvei skal beplantes som del av veianlegget. Eventuelle forstøtningsmurer skal være natursteinmurer.
- 3.2 Plan for beplantning og forstøtningsmurer skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen av veianlegget tar til.
- 3.3 Detaljplan som viser tilpasningen mellom atkomstveien og den verneverdige, gamle gårdsveien skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen av veianlegget tar til. Forut for behandling i bygningsrådet skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservator.

§ 4. Spesialområde/bevaring.

- 4.1 Eksisterende terreng, steingjerde og vegetasjon skal bevares.
- 4.2 Det kan tillates en terrengmessig tilpasning til regulert offentlig atkomstvei, jfr. § 3.3.
- 4.3 Området skal inngå i en samlet utomhusplan for byggeområdet.

§ 5. Spesialområde for natur.

- 5.1 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 5.2 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

§ 6. Fellesbestemmelser.

- 6.1 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal vise grensen mellom individuell, privat tomt og fellesareal. Utomhusplanen skal vise plassering av søppelbeholdere. Som en del av utomhusplanen skal det utarbeides detaljplaner/ detaljoppriss av støttemurer, trapper og andre terrengtilpasninger. Det skal i hovedsak benyttes naturstein i støttemurer. Utomhusplanen skal sikre en gangforbindelse gjennom boligfeltet og direkte ned til busslomme ved Slemmestadveien. Utomhusplanen skal omfatte spesialområde/bevaring. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

- 6.2 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
- 6.3 Området kan ikke påbegynnes utbygd før fortau langs atkomstvei er anlagt fra Blakstadmarka og inn til byggeområdet.
- 6.4 Før området kan tillates bebygd, må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende grenser for tillatt utendørs støynivå vil bli overholdt.
Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 6.5 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate.
- 6.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være som følger:
4-5 roms leiligheter skal ha 2,5 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje.
3 roms leiligheter skal ha 2 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje.
1-2 roms leiligheter skal ha 1 biloppstillingsplass i garasje.
- 6.7 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 6.8 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Asker kommune, teknisk etat, 15. desember 1994.

Bjørn Orhagen

Helge Johnsen.



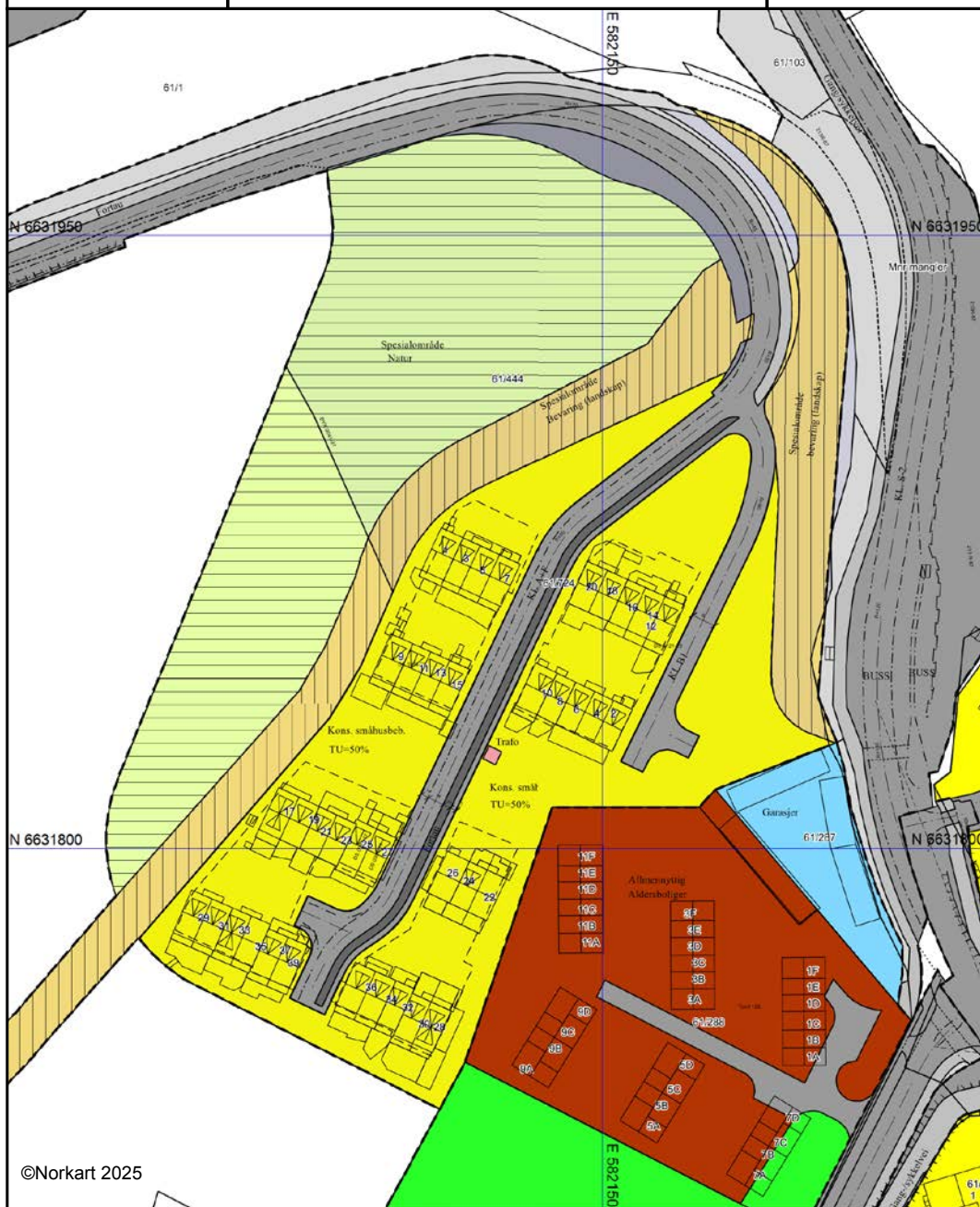
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/444/0/12
Adresse: Blakstadlia 21
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Garasjeanlegg
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Annet trafikkområde (på land)
	Friluftsområder
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Annet spesialområde
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Middlinje vassdrag
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantetilbehør



Kommuneplan - Arealformål



Generell påskrift - Linje



Planområde kommuneplan



KpArealGrense



KpFareGrense



KpAngittHensynGrense



1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)



KpFareSone



KpAngittHensynSone



KpBestemmelseOmråde



1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)



1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)



1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)



2010 - Veg - (eksisterende)



3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)



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



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

Informasjon - Samferdselslinje



Kyststi



Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense



Sikker eiendomsgrense



Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak



Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon



Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Informasjon - Juridiske linjer



Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense



Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon



Bygning

Informasjon og plandokumenter



Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Matrikelnummer



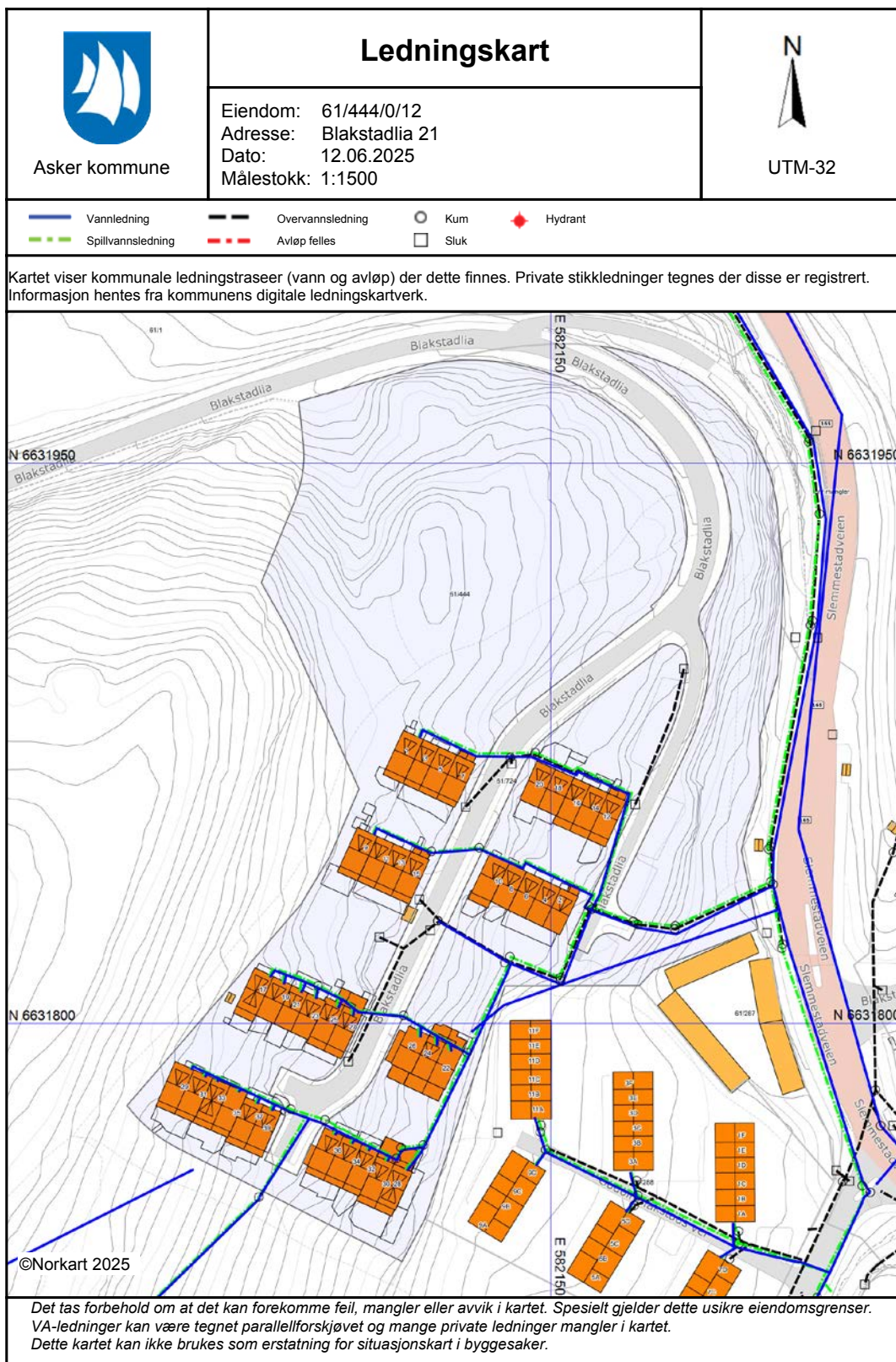
Matrikelnummer

Kommunegrense

Kommuneplan - Faresoner

Kommuneplan - Sikringssoner

Kommuneplan - Båndleggingssoner





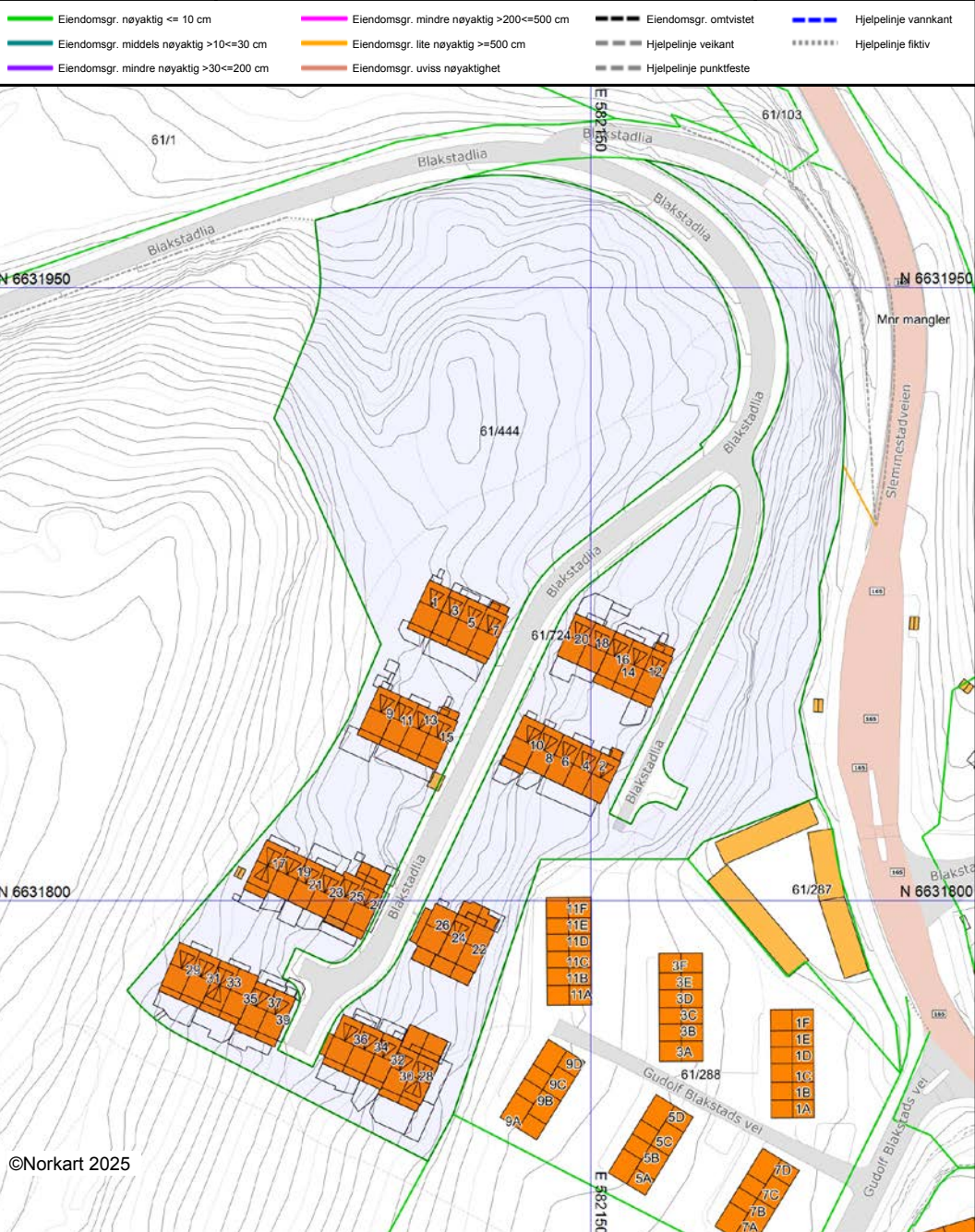
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 61/444/0/12
Adresse: Blakstadlia 21
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

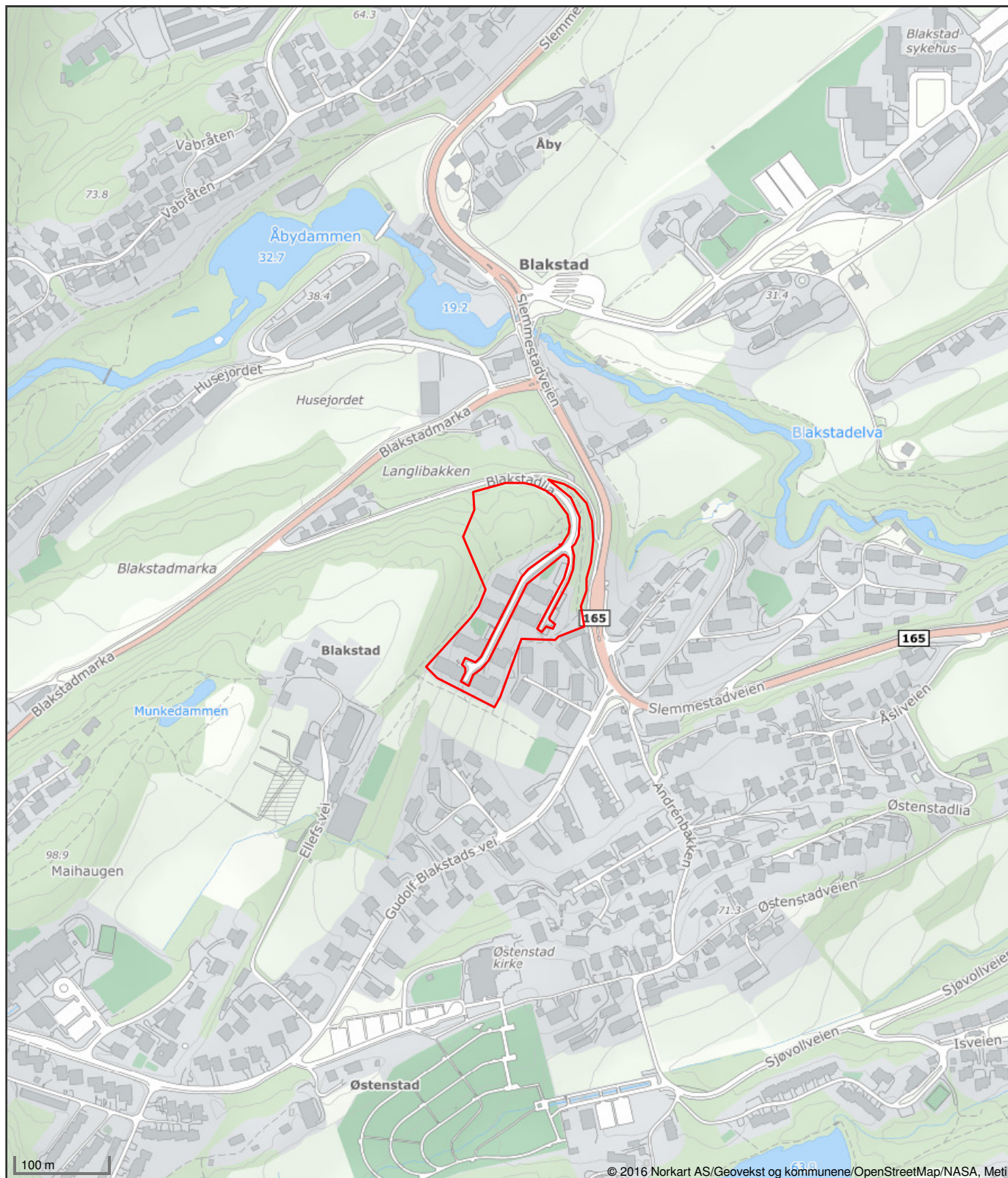


©Norkart 2025

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.

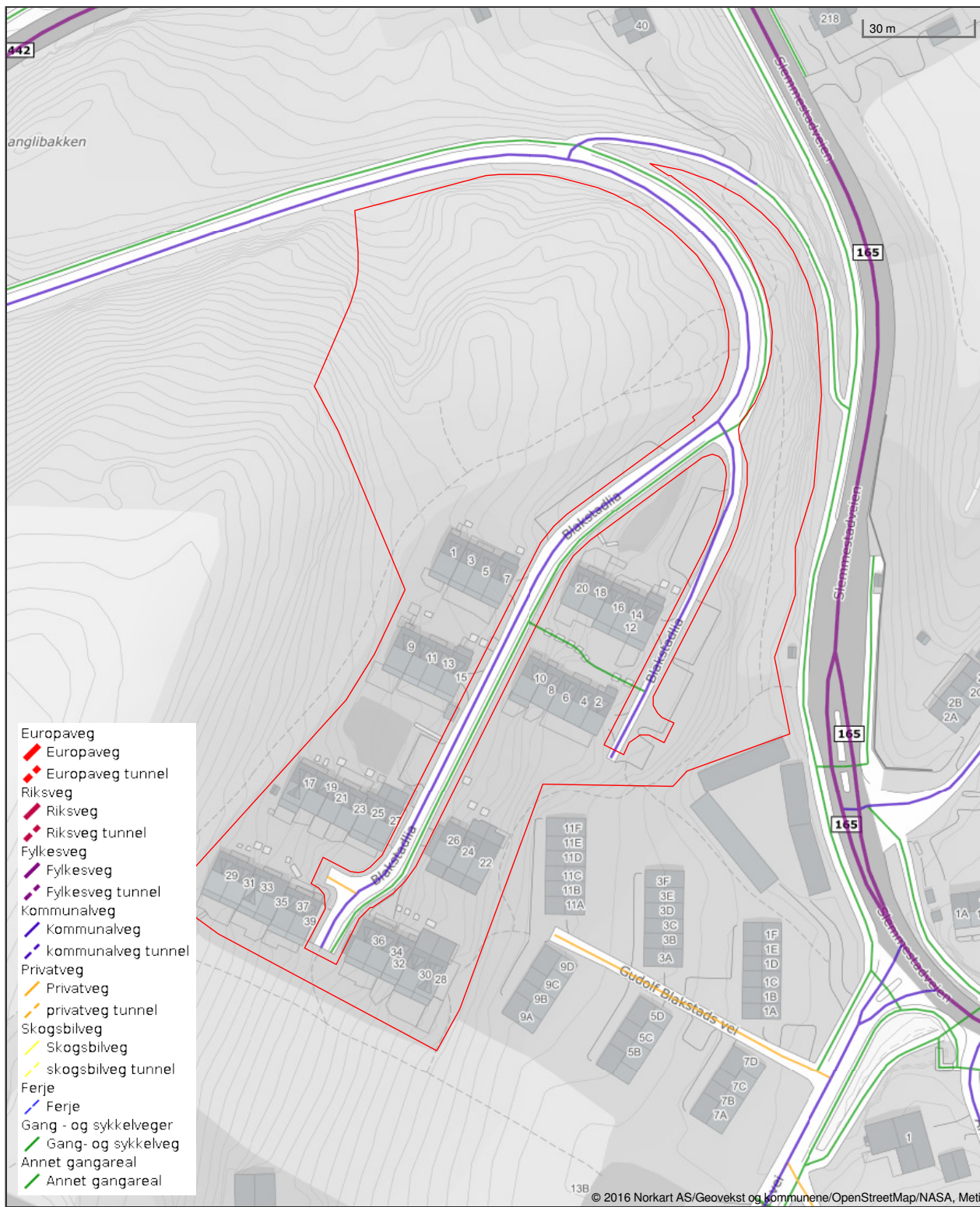


Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/444//



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.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/444//



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 444, Seksjonsnummer 12 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

15.06.2025 kl. 15.12

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

15.06.2025 kl. 15.10

Adresse(r) :

Gateadresse: **Blakstadlia 21**

Gatenr: **1569**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1386 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1154475-1/200 28.02.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14:56

VEDERLAG: NOK 5 850 000

Omsetningstype: Fritt salg

FYSTRO HILDE KROGVOLD

FØDT: 21.01.1995 IDEELL: 1/2

FØNHUS EIRIK

FØDT: 04.02.1993 IDEELL: 1/2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/669664-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutten tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1996/25406-1/100 18.09.1996 **ERKLÆRING/AVTALE**

Div. best. vedr. nettstasjon.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 444

1997/5941-1/100 25.02.1997 **PANTSETTELSESERKLÆRING**

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1027223

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.06.2025 15:12 - Sist oppdatert 15.06.2025 15:10

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

1997/5941-2/100 25.02.1997 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prior. etter første gangs overdragelsessum og senere
etter
90% av lånetakst, avholdt etter forsikringsrådets
regler

1997/7983-1/100 13.03.1997 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1602677-1/200 24.06.2024 **PANTEDOKUMENT**
09:13
Beløp: NOK 4 515 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/669664-1/200 13.06.2025 **PANTEDOKUMENT**
11:37
Beløp: NOK 7 788 000
Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/669664-2/200 13.06.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
11:37 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1997/4735-1/100 14.02.1997 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/5093

2004/3495-2/100 05.02.2004 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/3495-3/100 05.02.2004 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/3506-1/100 05.02.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 61
BNR: 724
Offentlig veggrunn

2020/560907-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 61 BNR: 444 FNR: 0 SNR: 12

2023/905360-1/200 24.08.2023 **RESEKSJONERING**
21:00
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/5178
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 444, Seksjonsnummer 12 i 3203 ASKER kommune

Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

2024/94230-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 61 BNR: 444 FNR: 0 SNR: 12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00027727	12.06.2025	1110250130

Om dokumentet

Ident
1997/4735/100

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til

Postboks 100 Vinderen
0319 OSLOBegjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunenr. Kommunens navn	Gnr.	Bnr. Festenr.
0220 Asker	61	444

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
015795285	A/S Mallin	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	123	11	B	165	21	B	115	31	B	165	41			51		
2	B	123	12	B	115	22	B	115	32	B	115	42			52		
3	B	123	13	B	165	23	B	115	33	B	165	43			53		
4	B	123	14	B	115	24	B	115	34	B	181	44			54		
5	B	123	15	B	123	25	B	115	35	B	123	45			55		
6	B	123	16	B	123	26	B	115	36	B	181	46			56		
7	B	123	17	B	172	27	B	115	37	B	123	47			57		
8	B	123	18	B	123	28	B	115	38	B	172	48			58		
9	B	115	19	B	172	29	B	115	39			49			59		
10	B	115	20	B	181	30	B	165	40			50			60		
Sum tellere:									= nevner:								
5093									5093								

4. Supplerende tekst ⁶⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 4735 Tinglyst: 14.02.1997 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- ☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornylesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato

Oslo 06.02.1997

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

pr. A/S MALLIN e. spes. fullm.

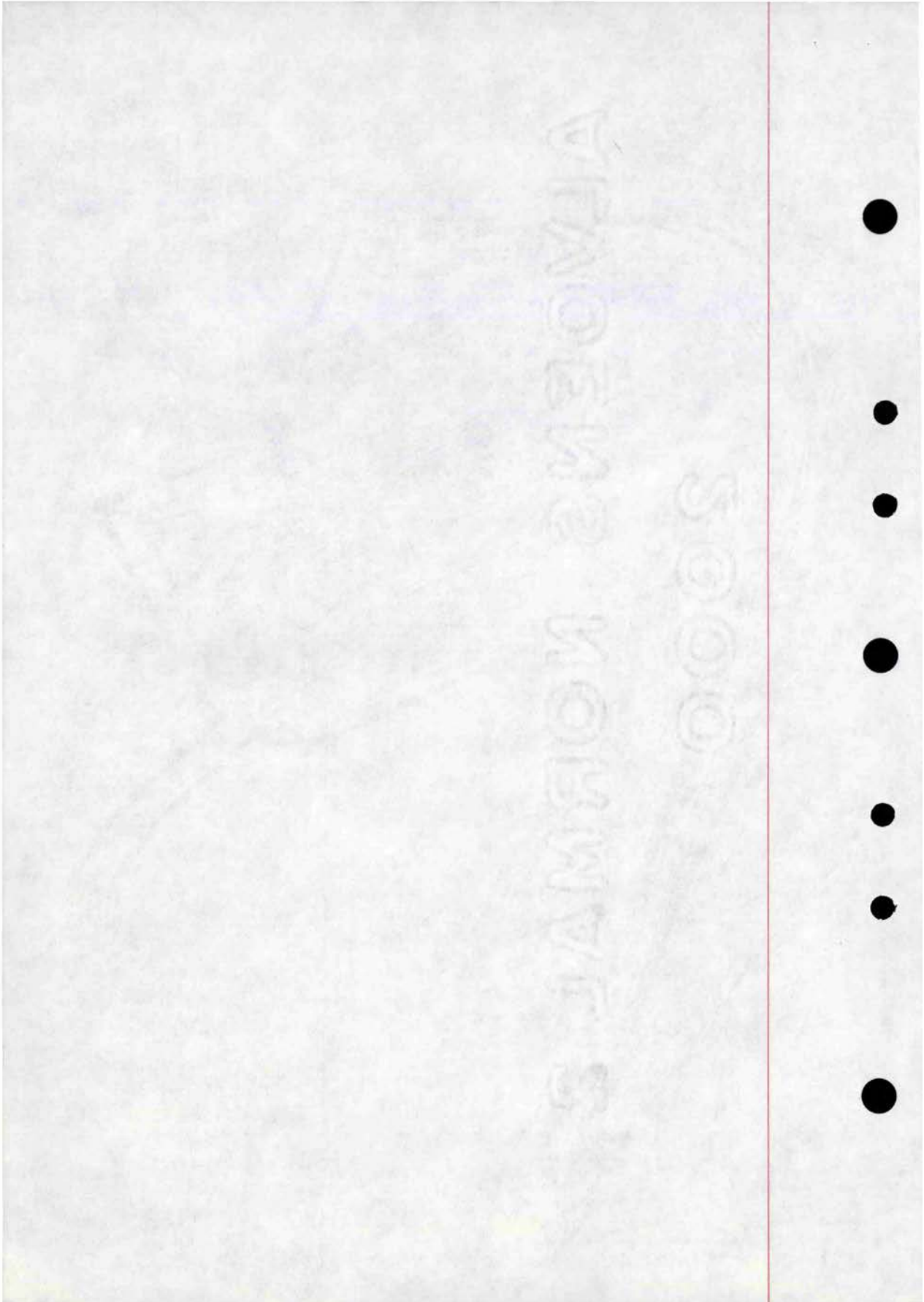
Hans P. Arnessen
Advokat MALLIN

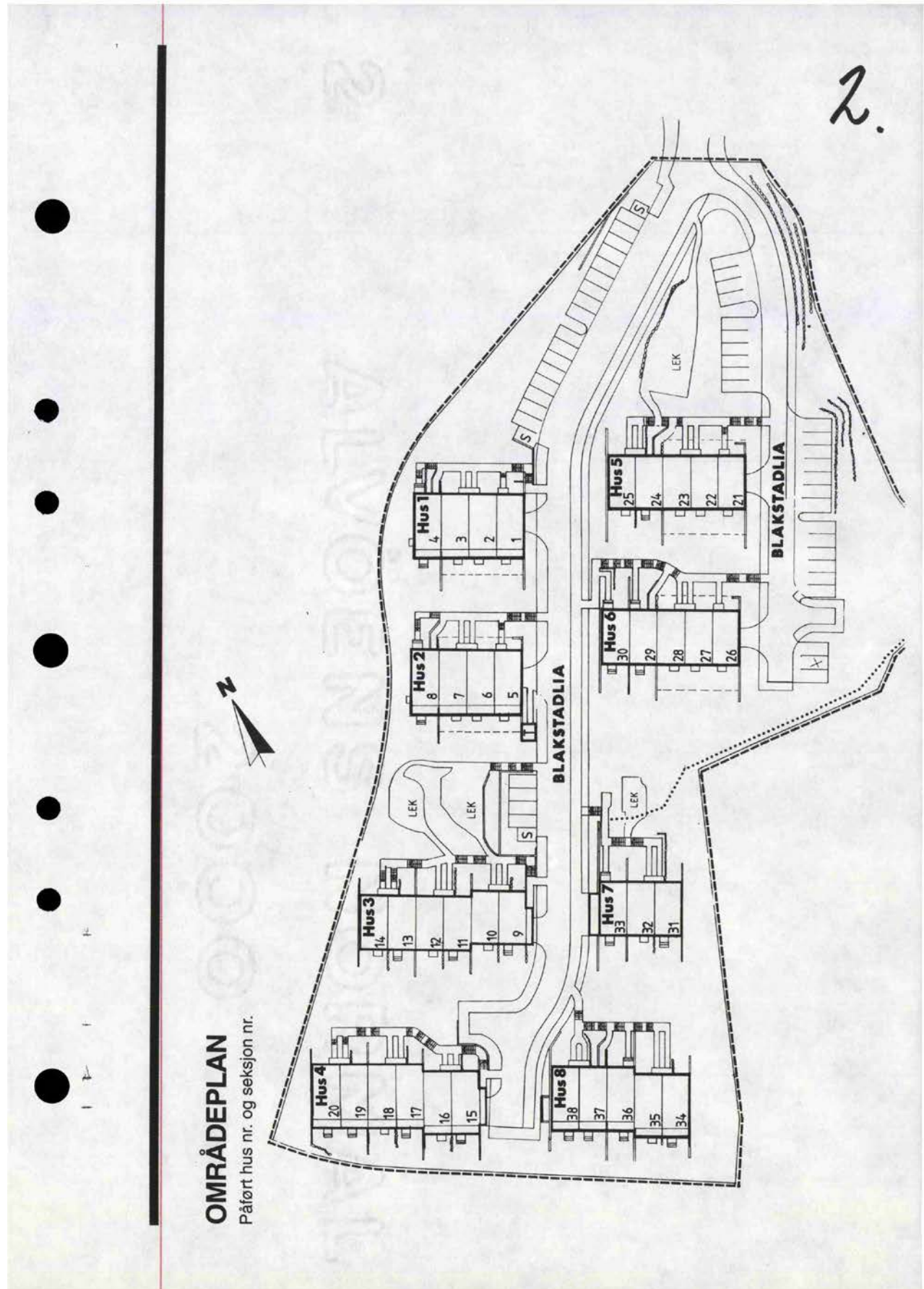
sign.

Rett kopi

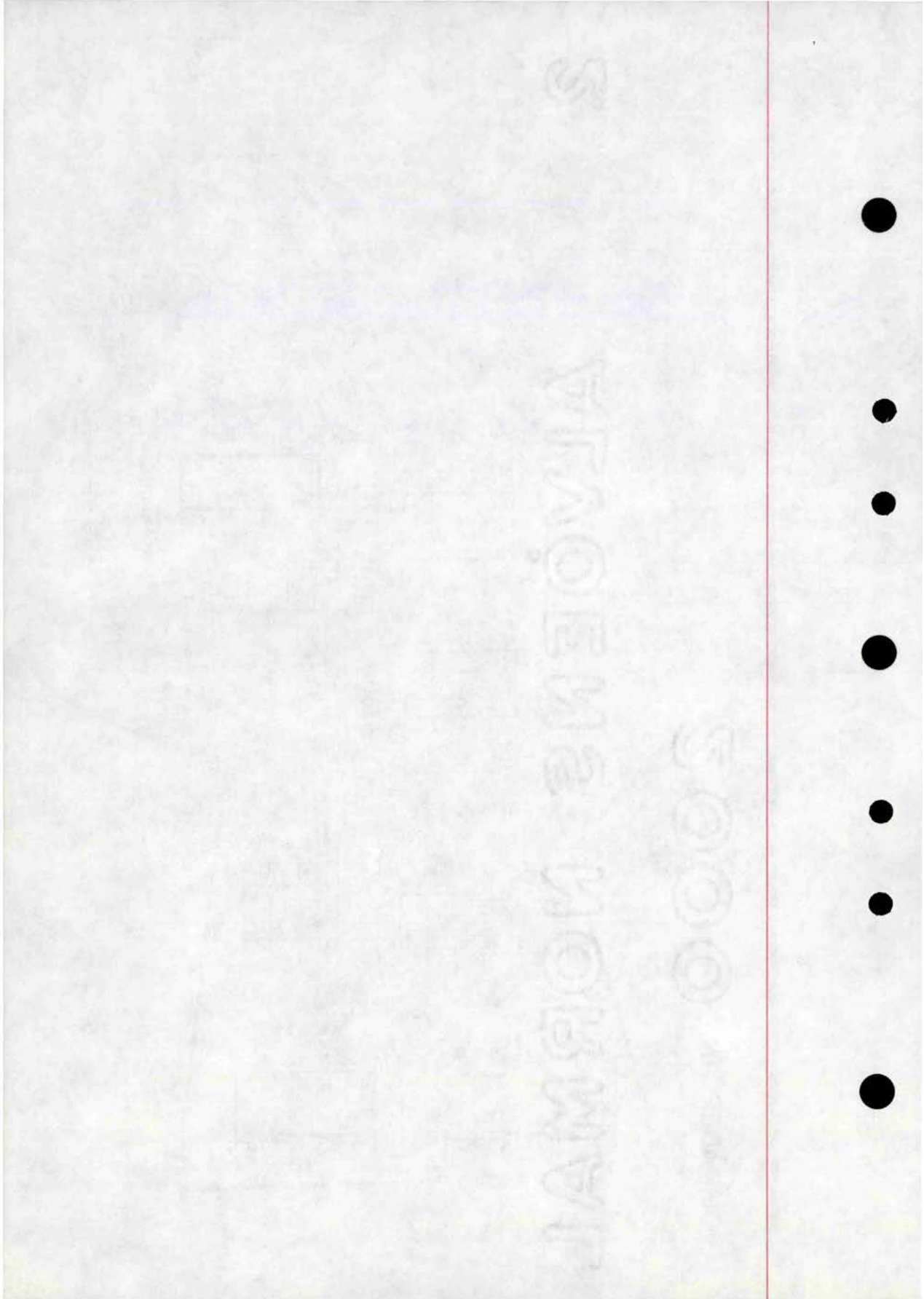
66

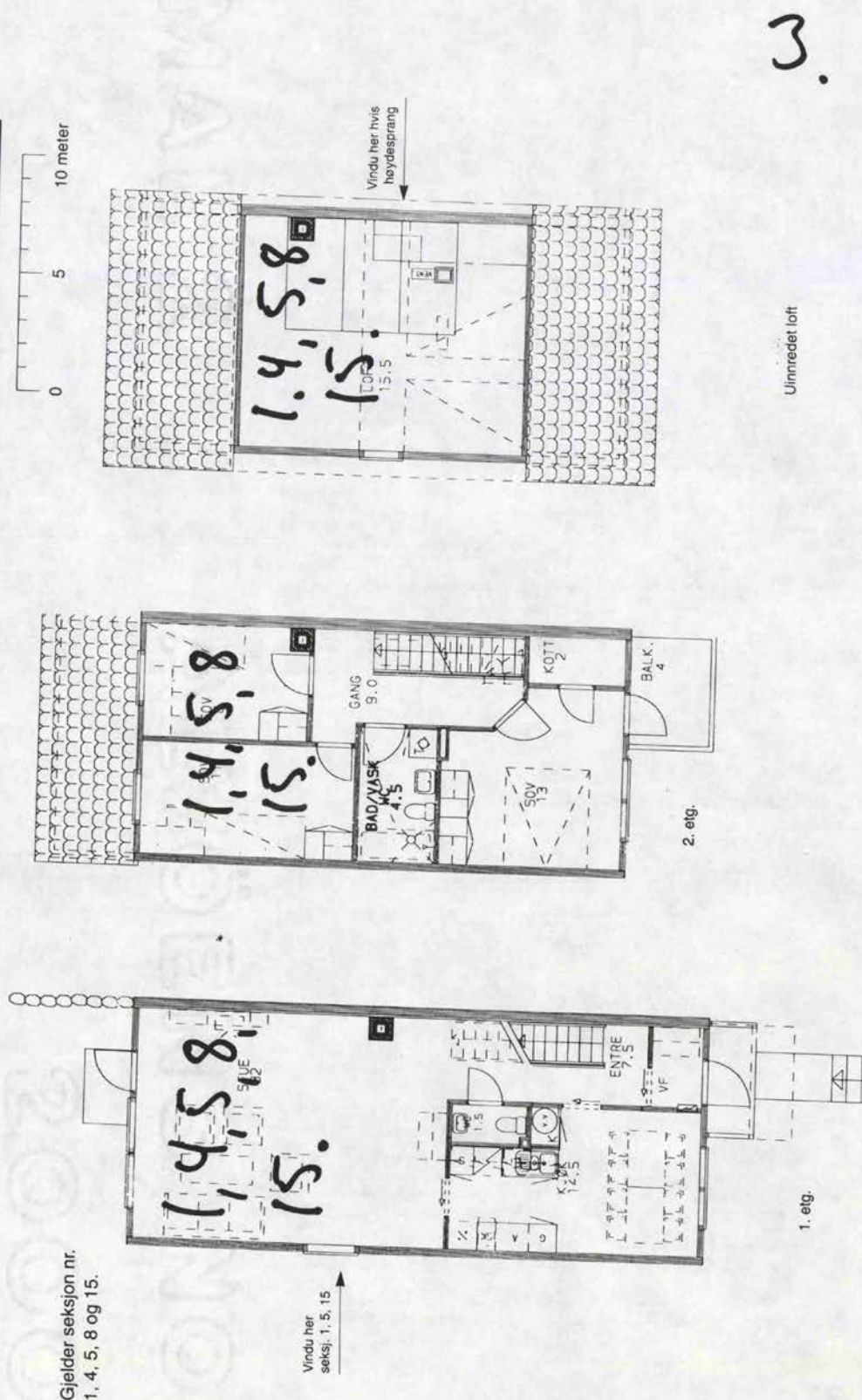


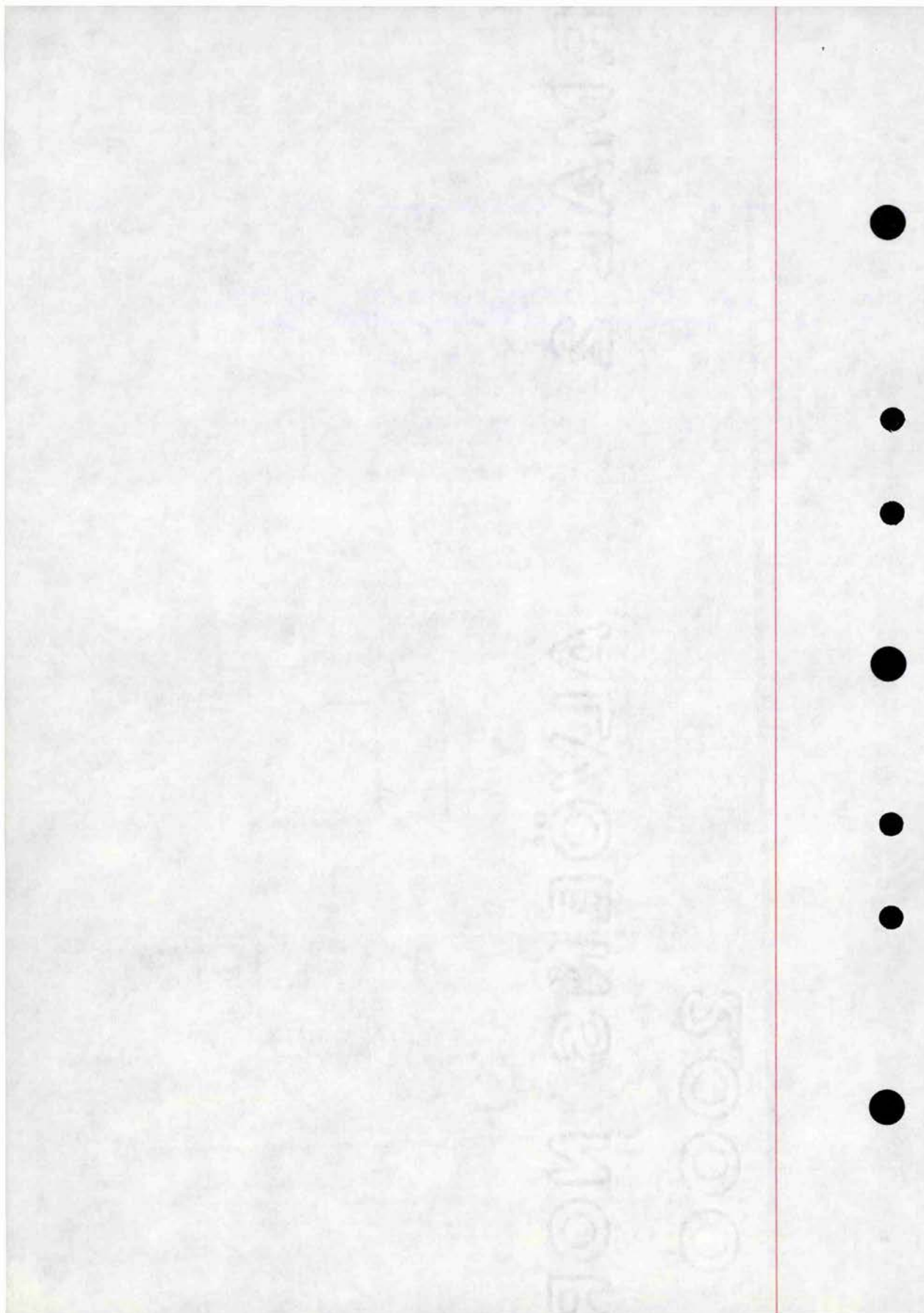


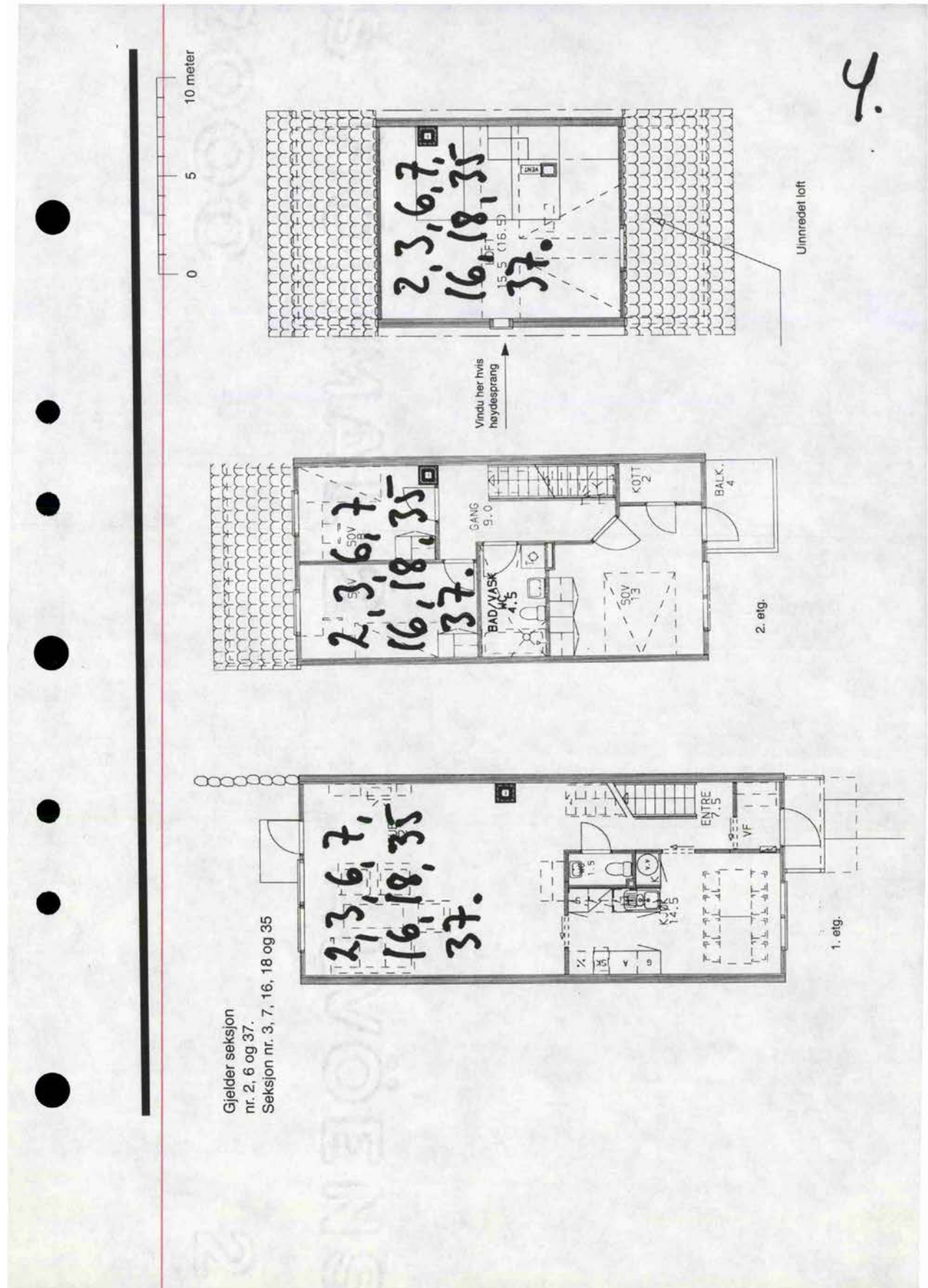


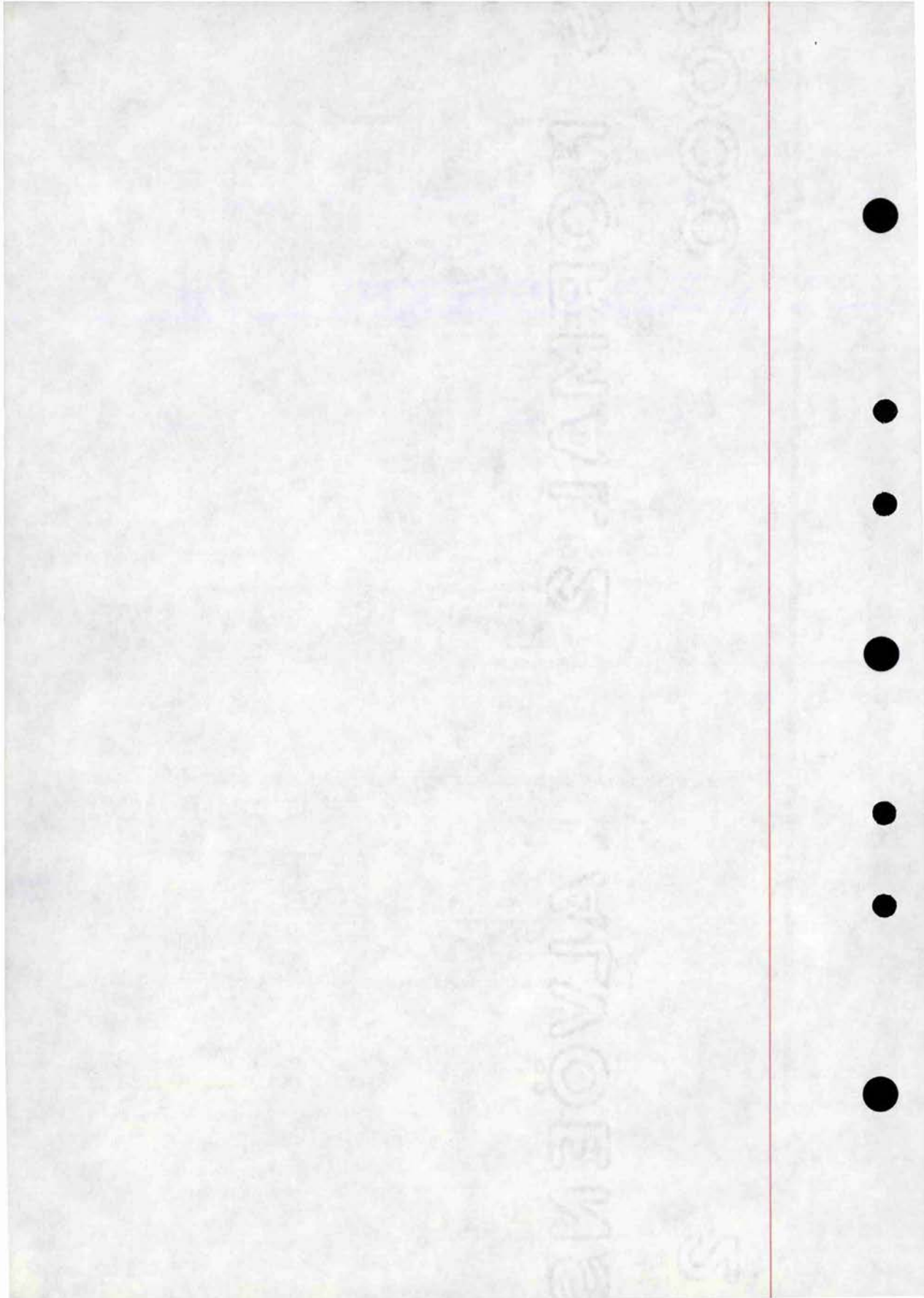
OMRÅDEPLAN
Påført hus nr. og seksjon nr.

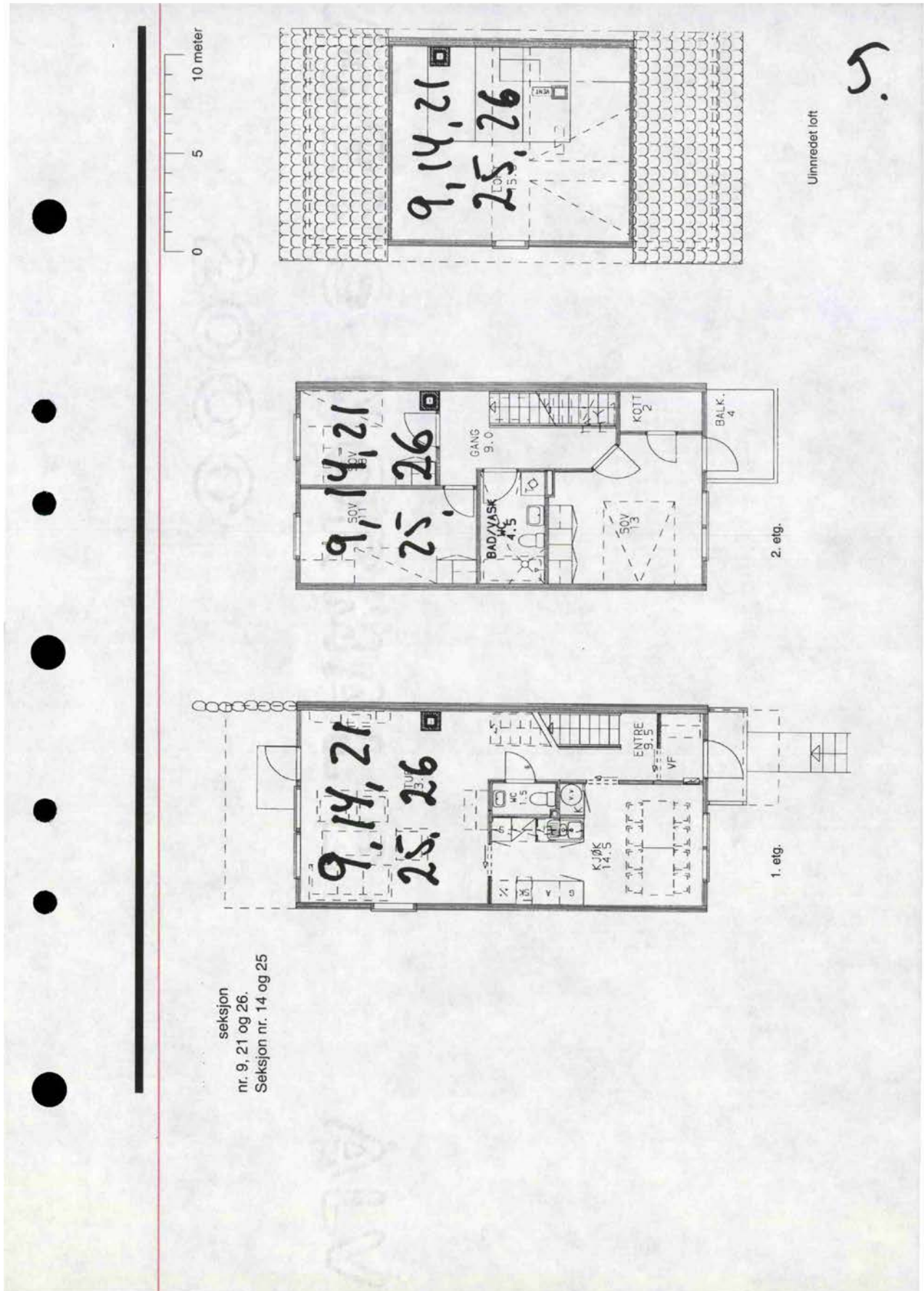


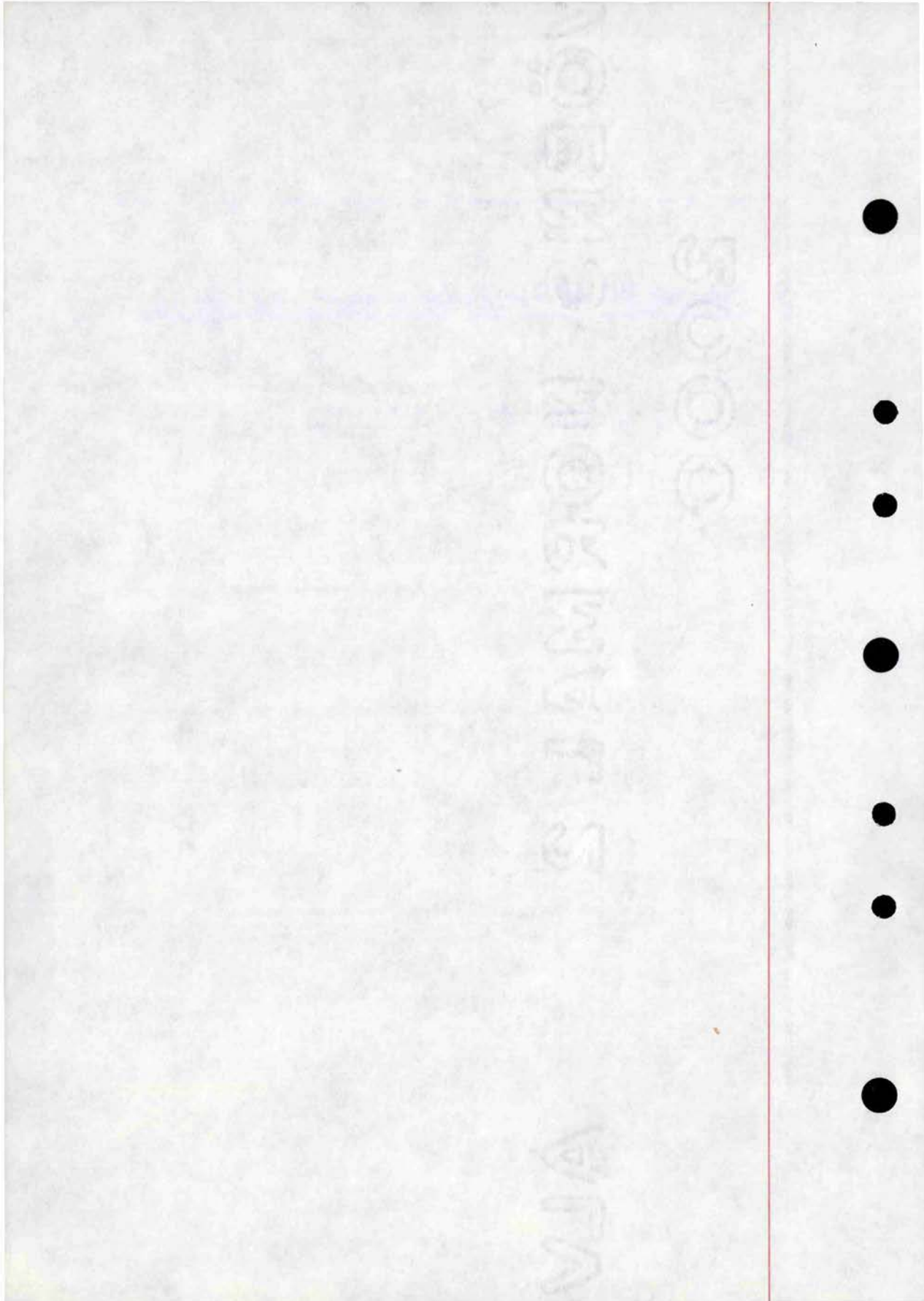






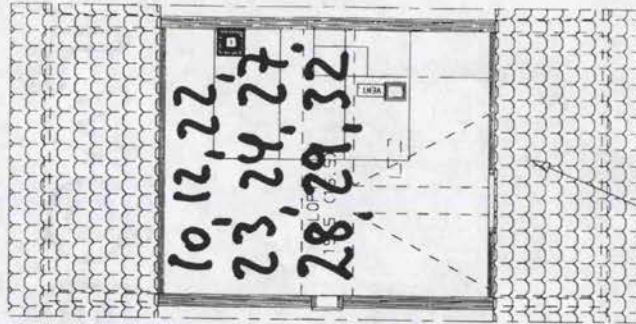




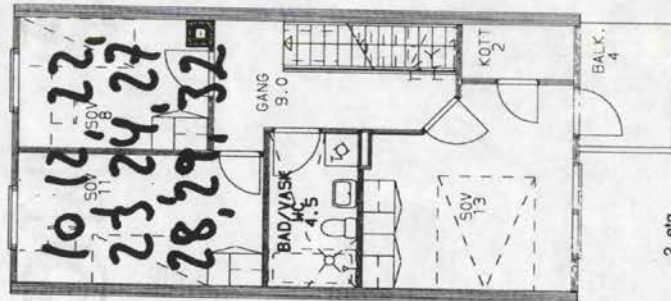


6.

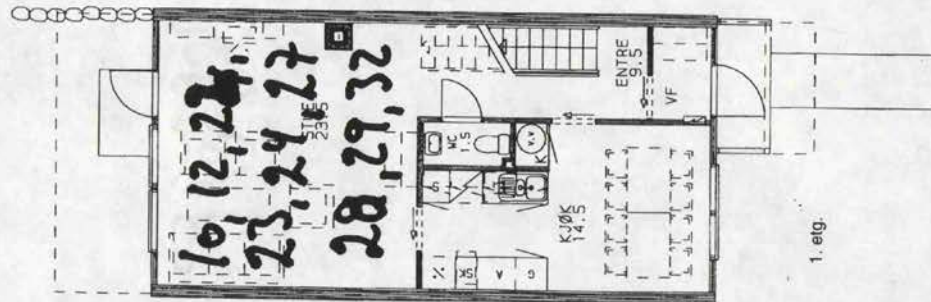
0 5 10 meter



Uinnredet loft

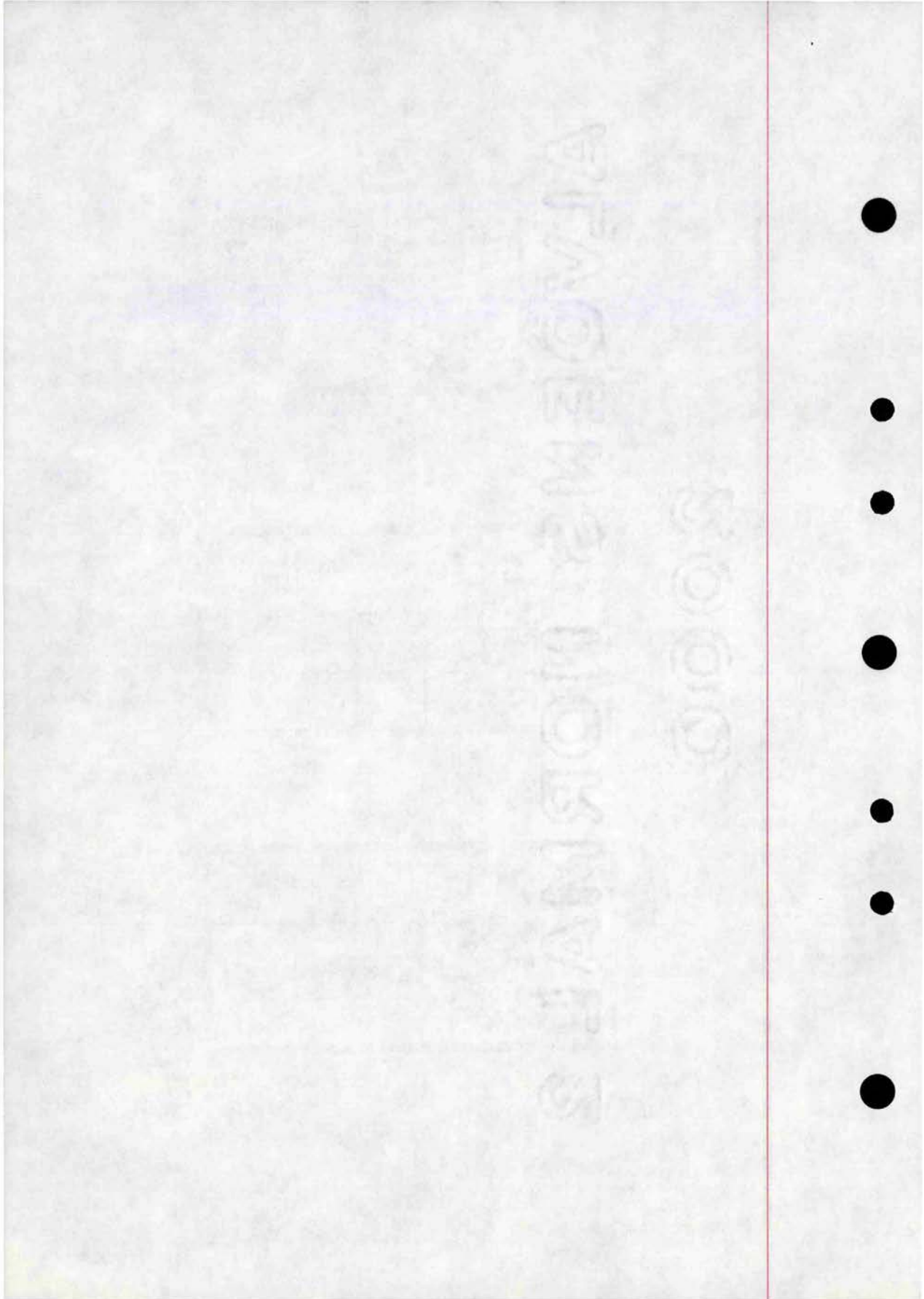


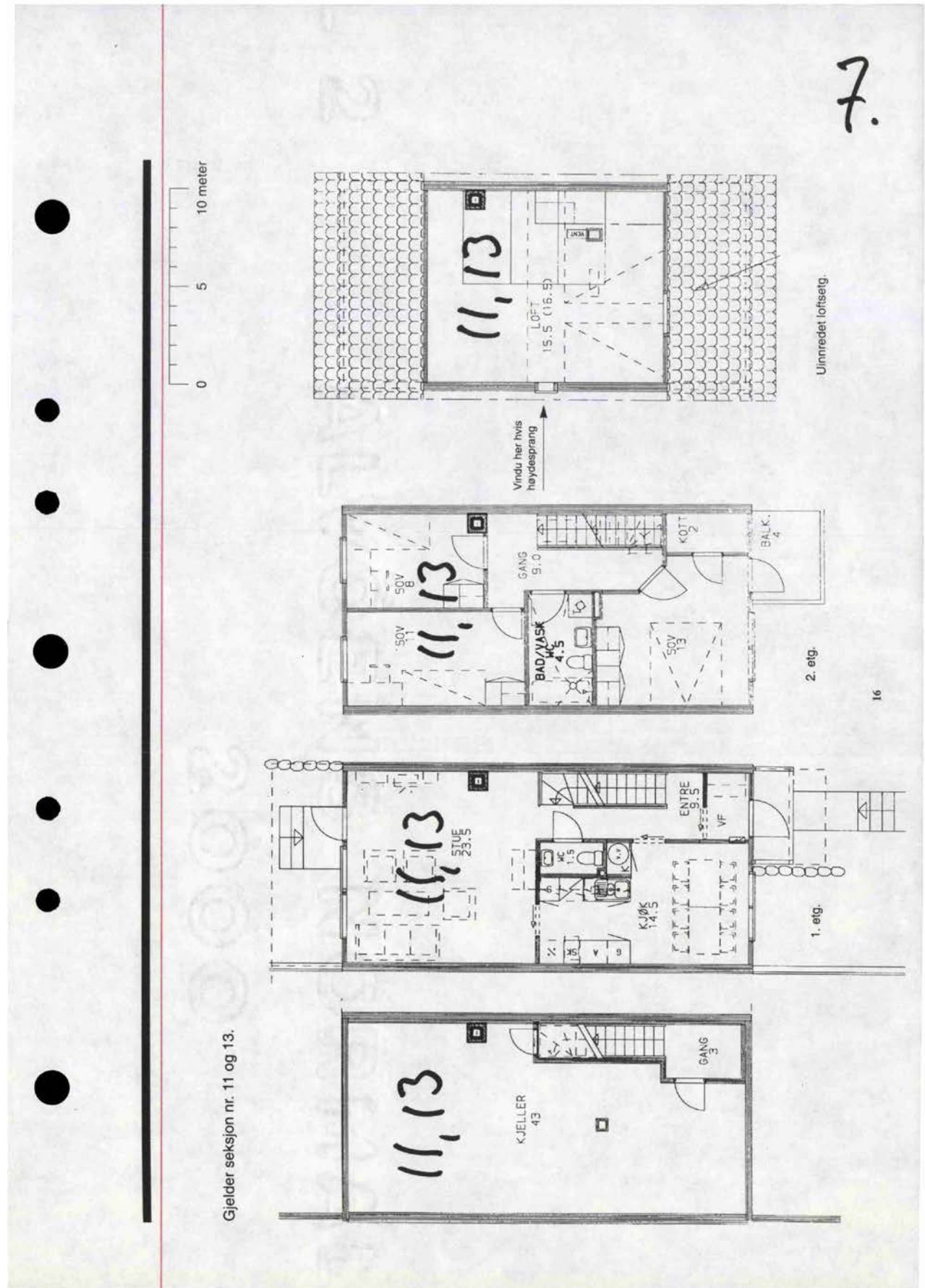
2. etg.

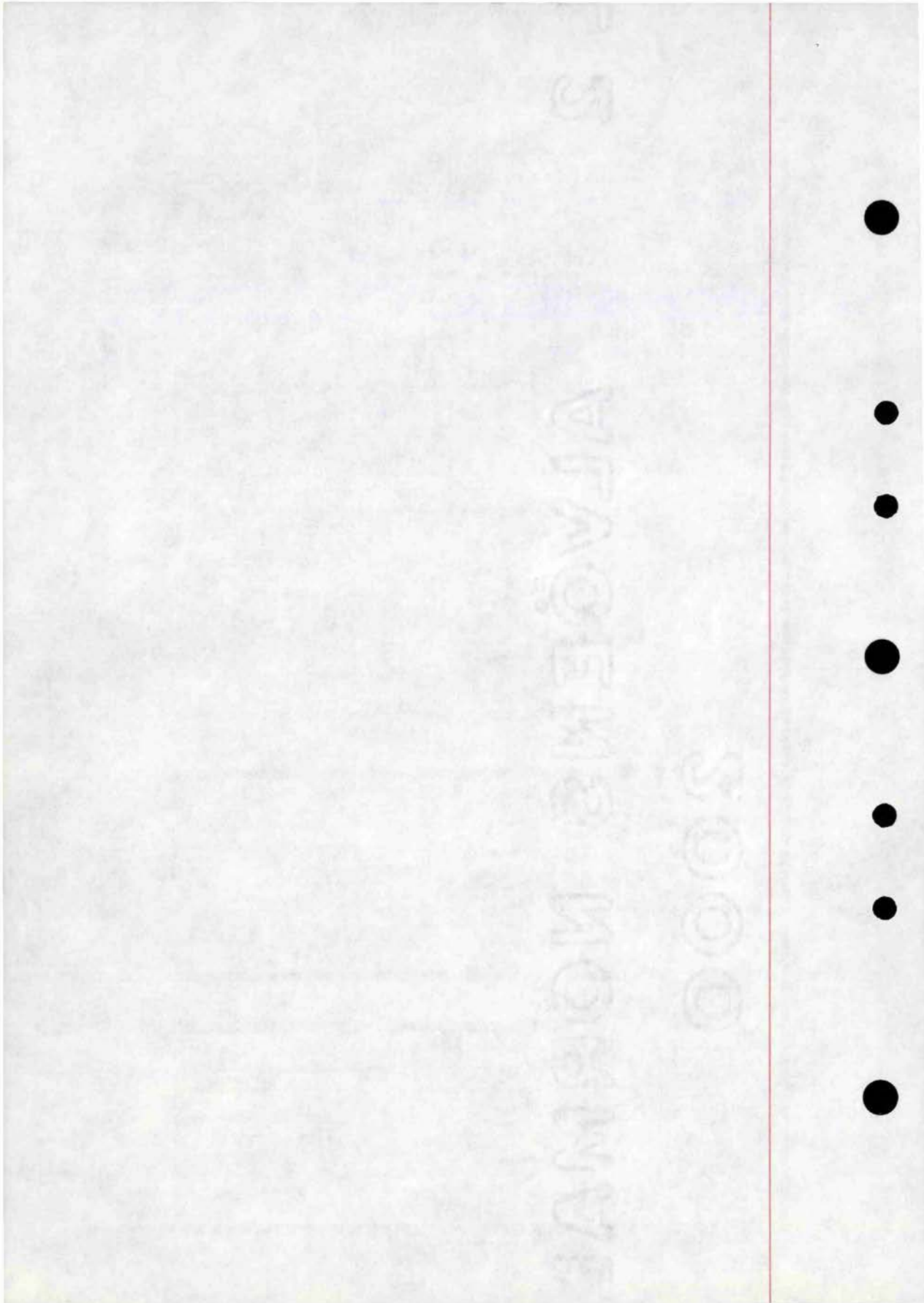


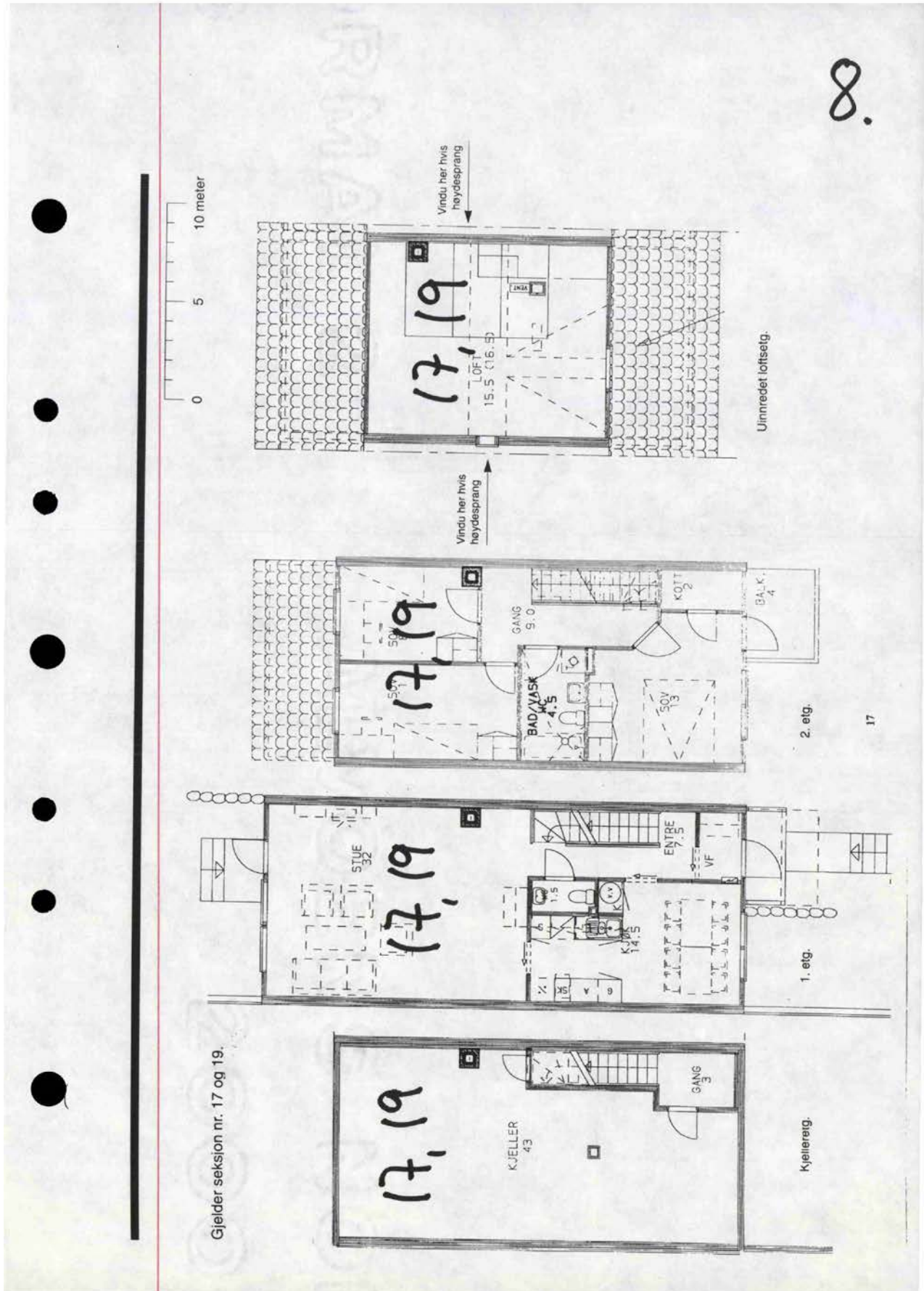
1. etg.

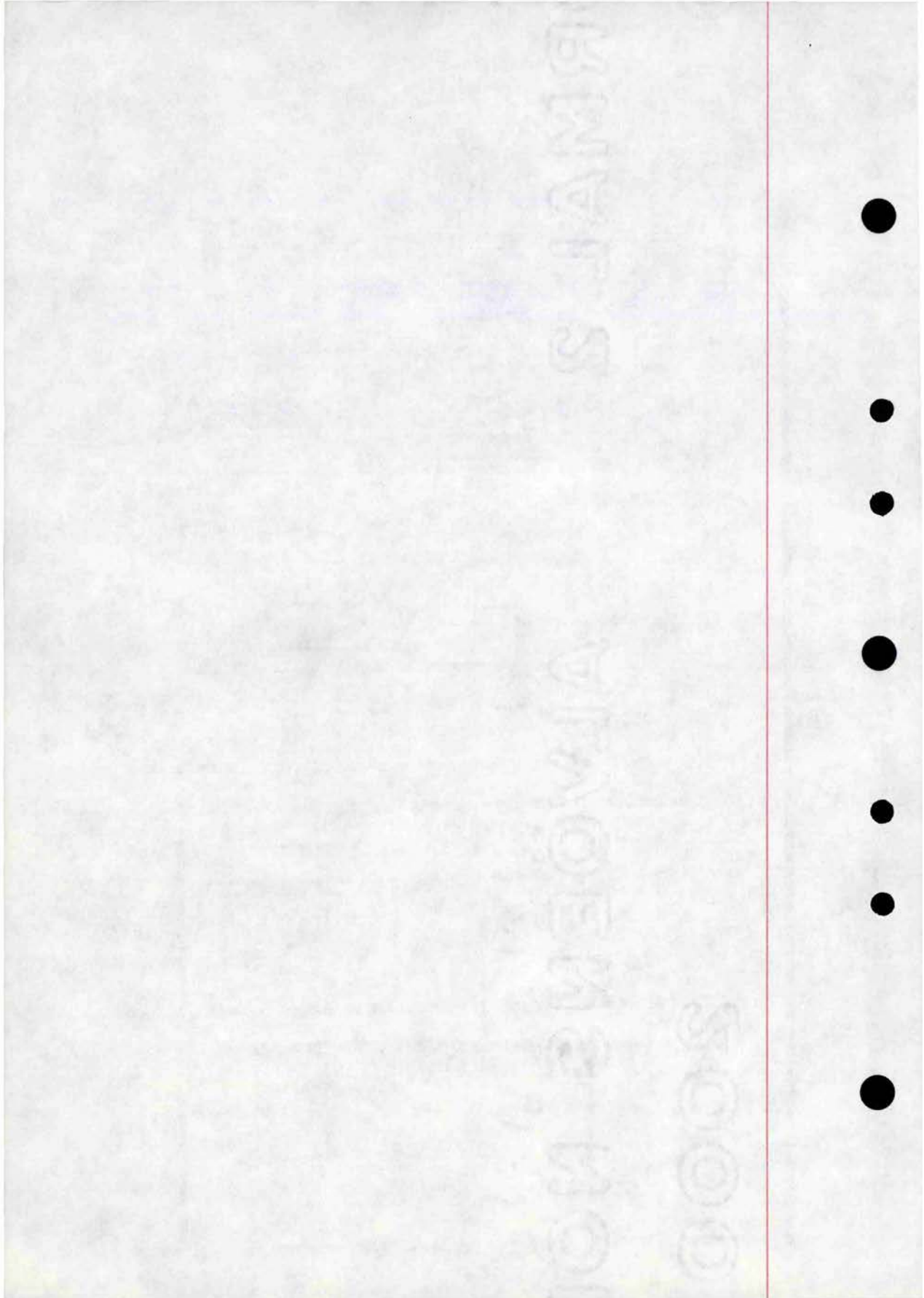
Gjelder seksjon
nr. 22, 24, 27 og 29.
Seksjons nr. 10, 12, 23,
28 og 32

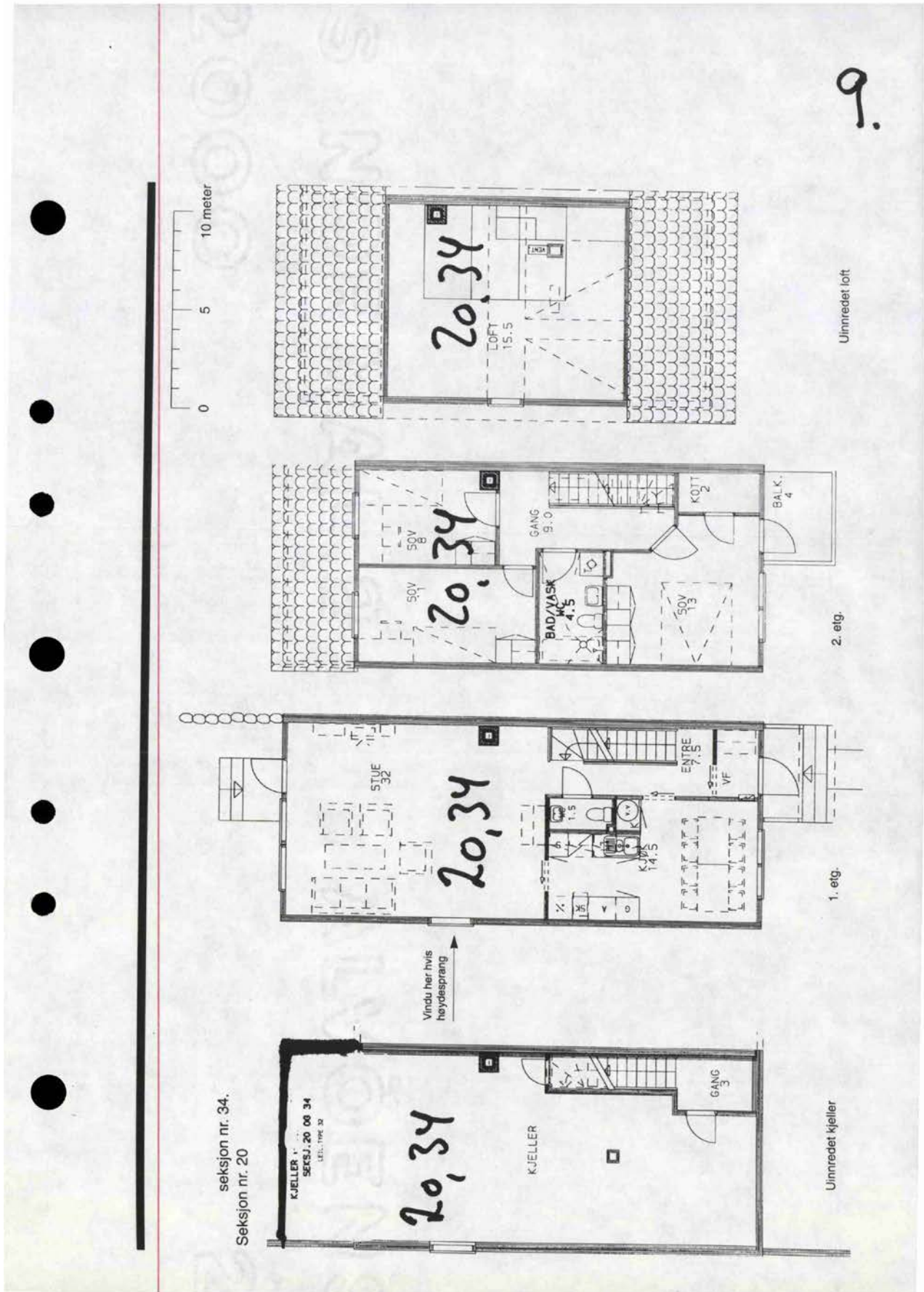


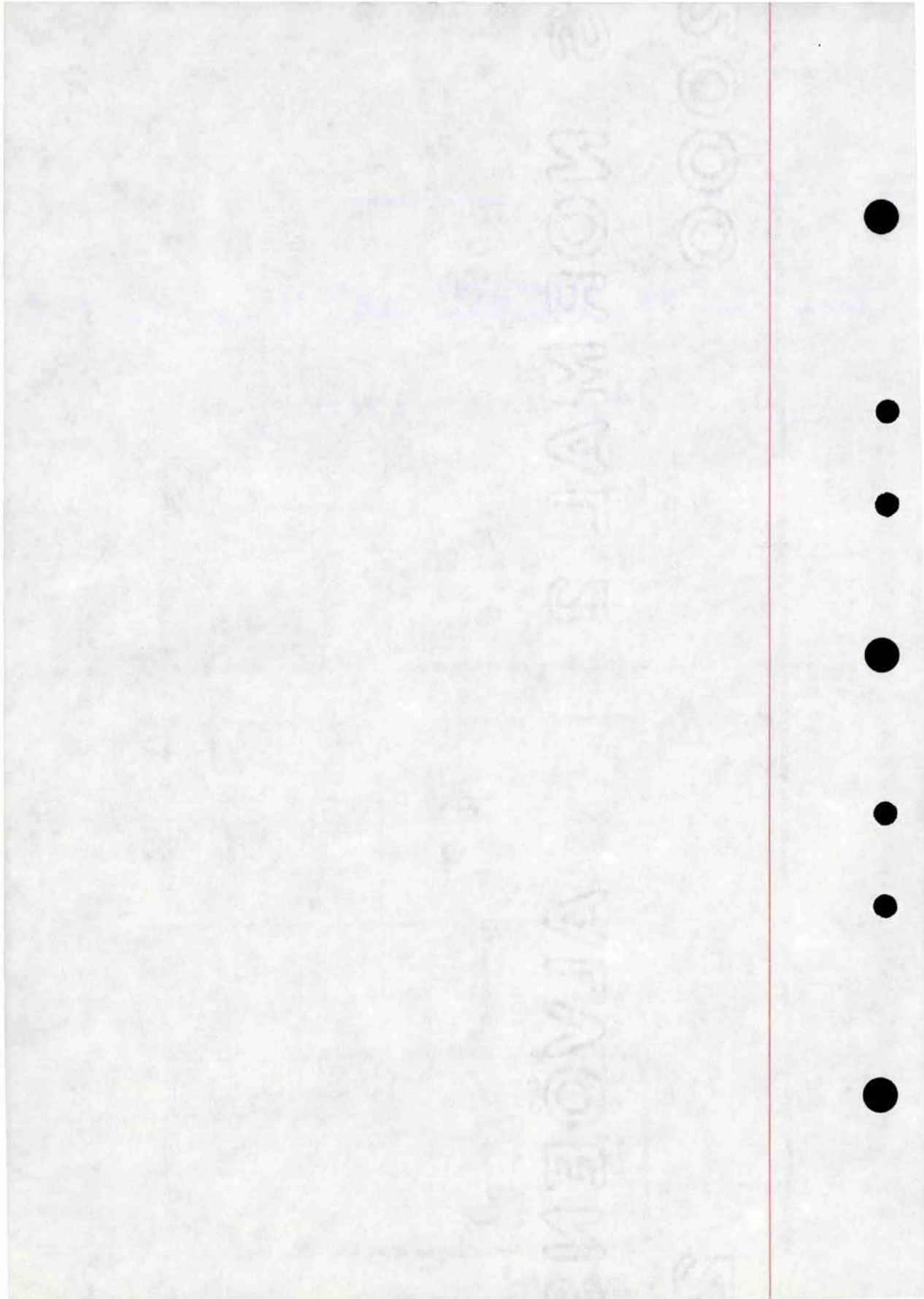


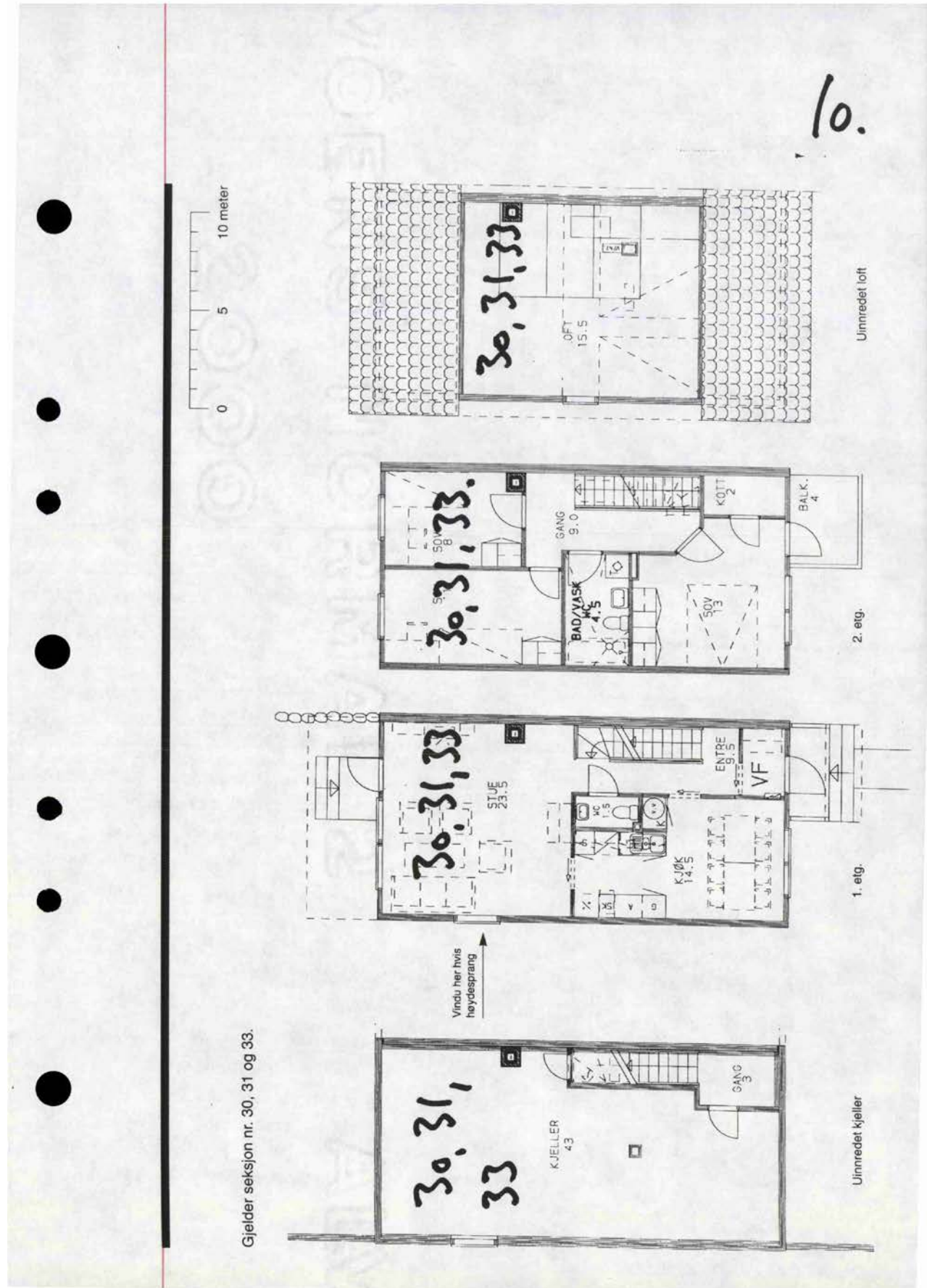


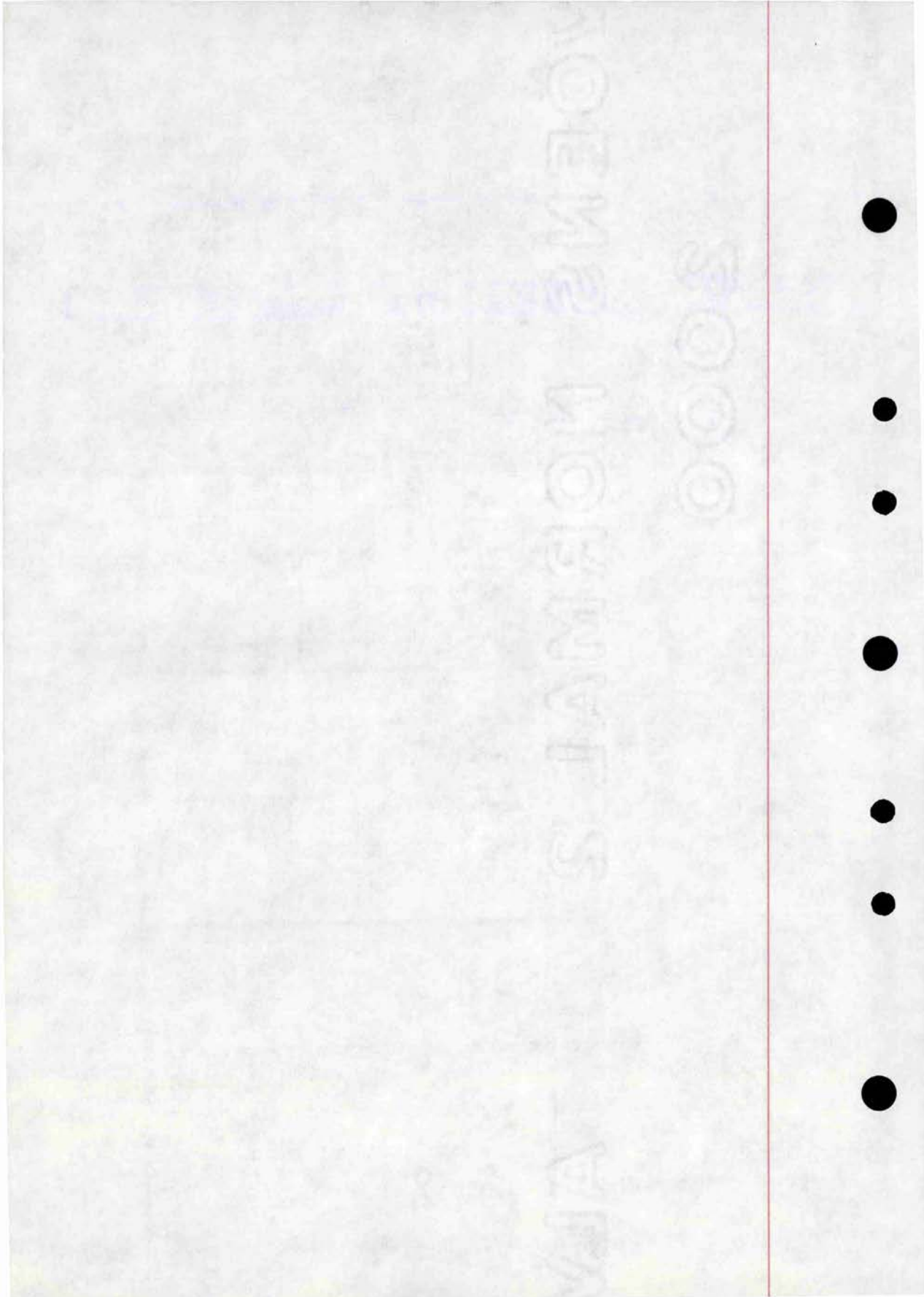


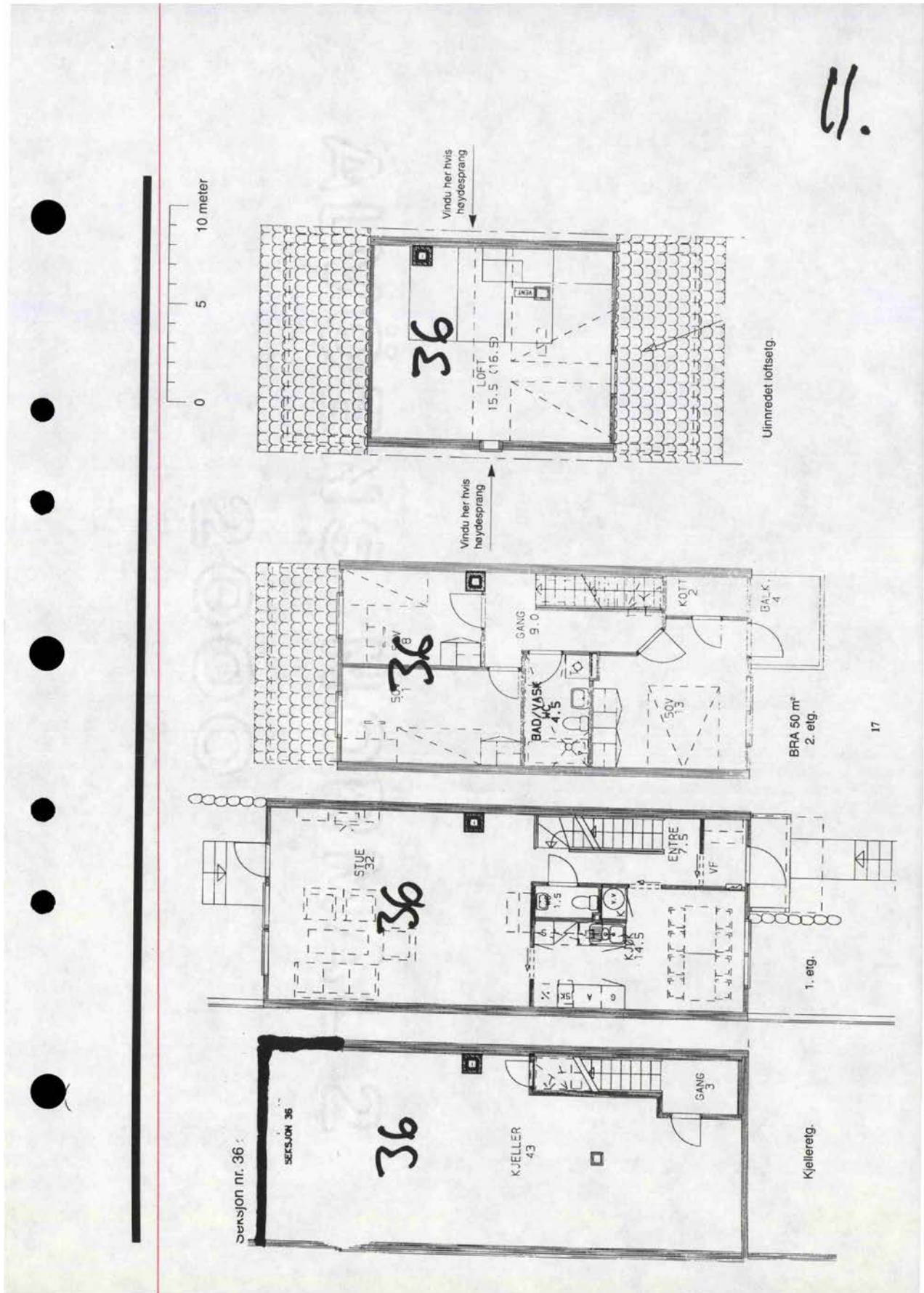


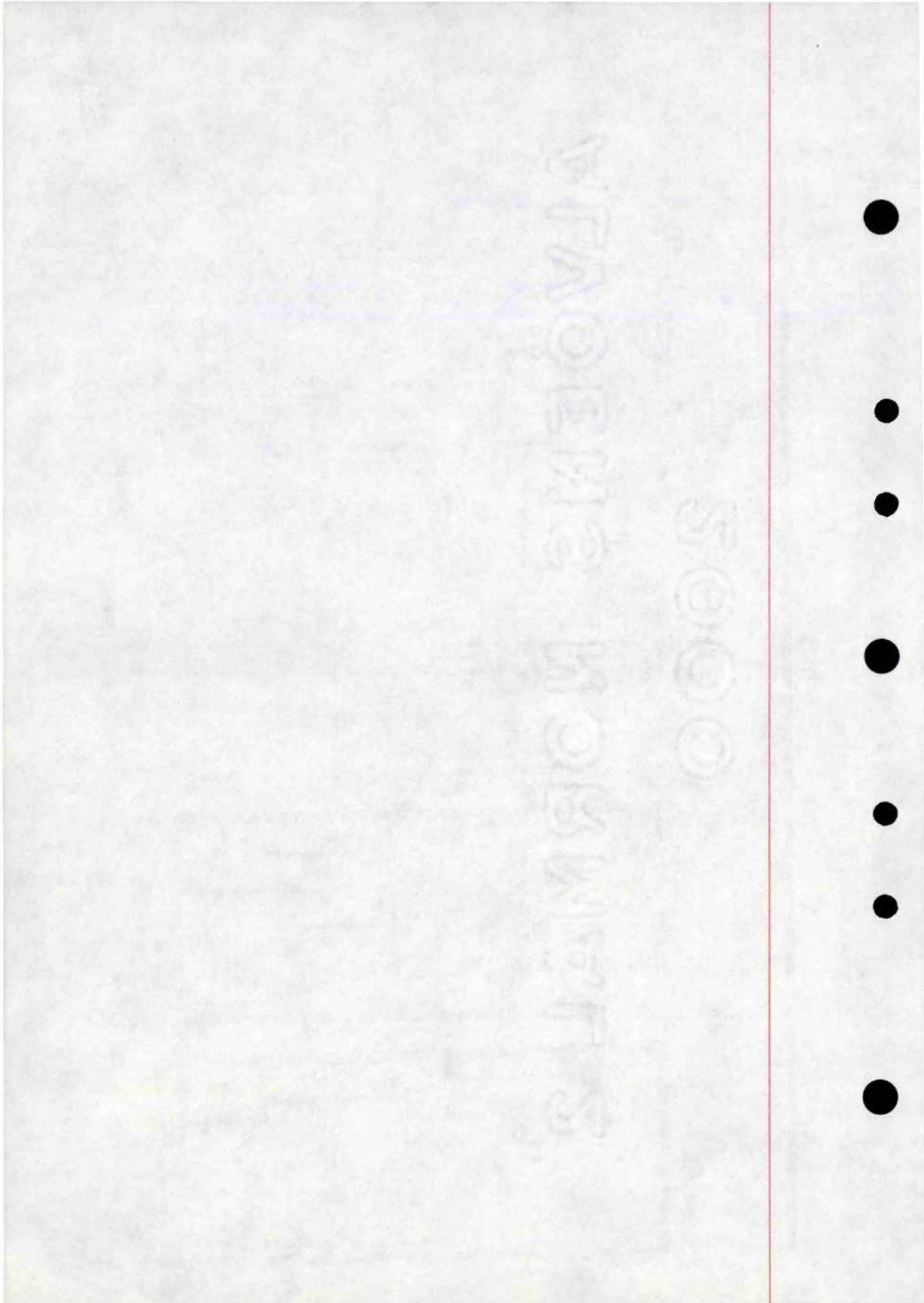


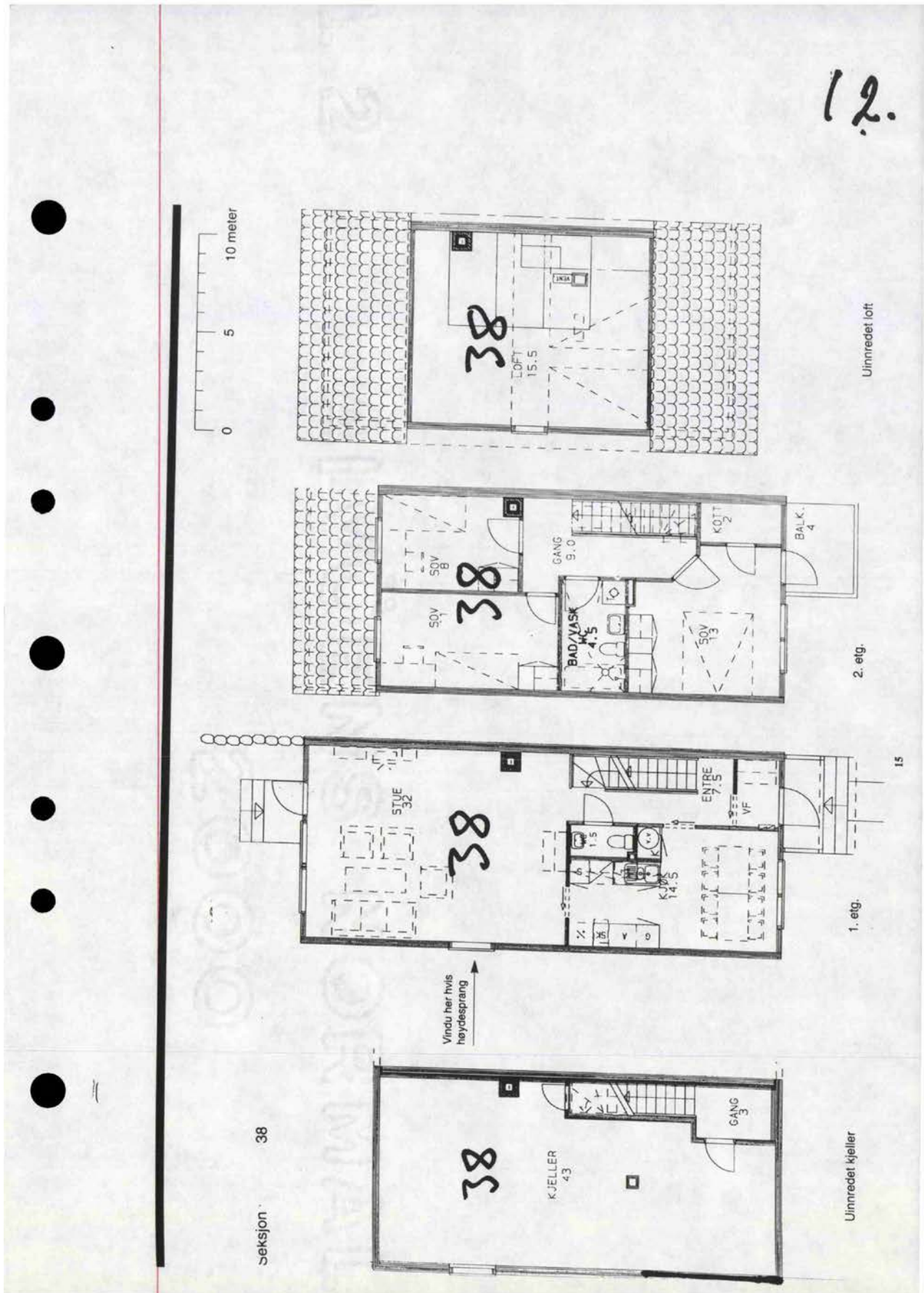


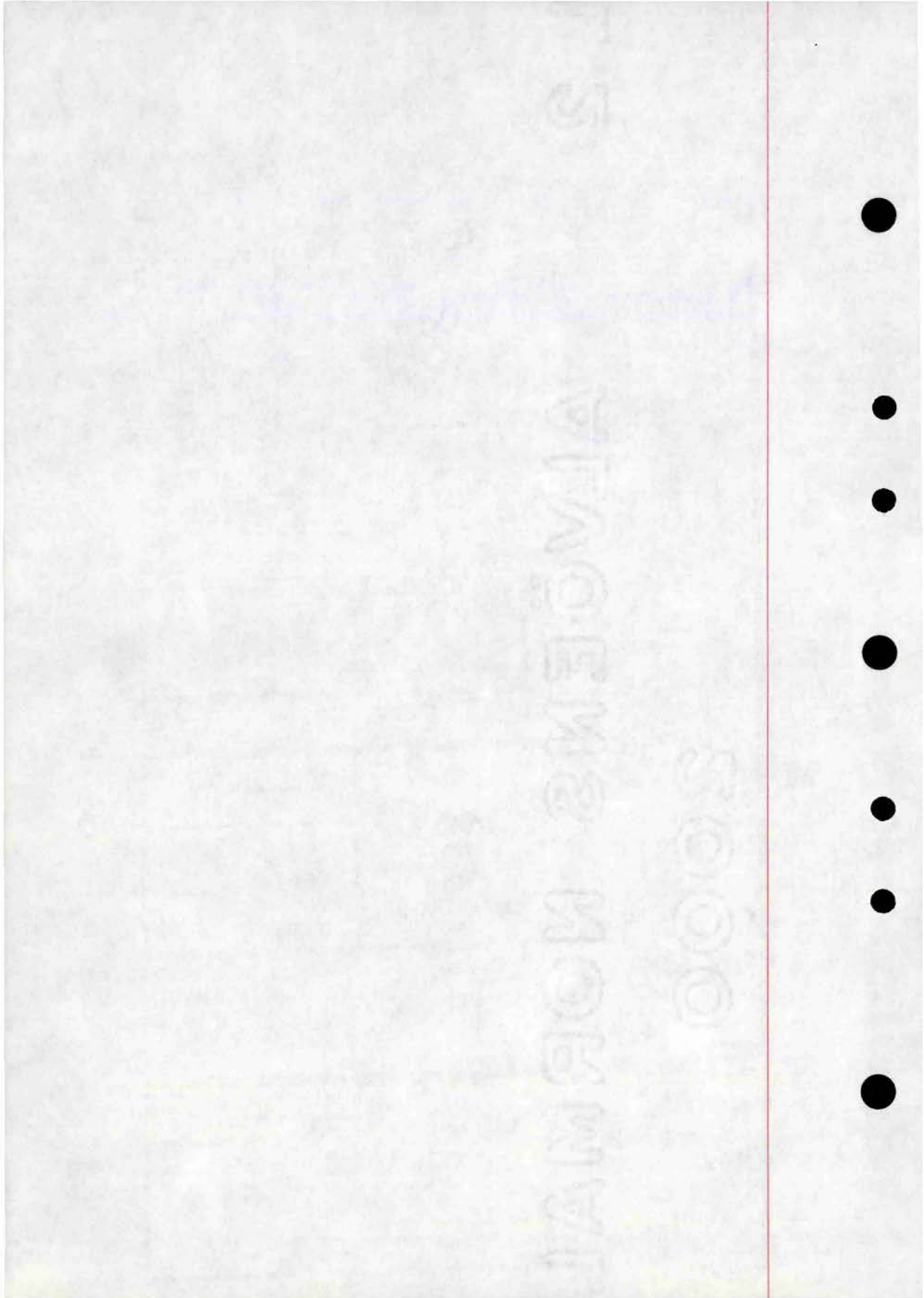


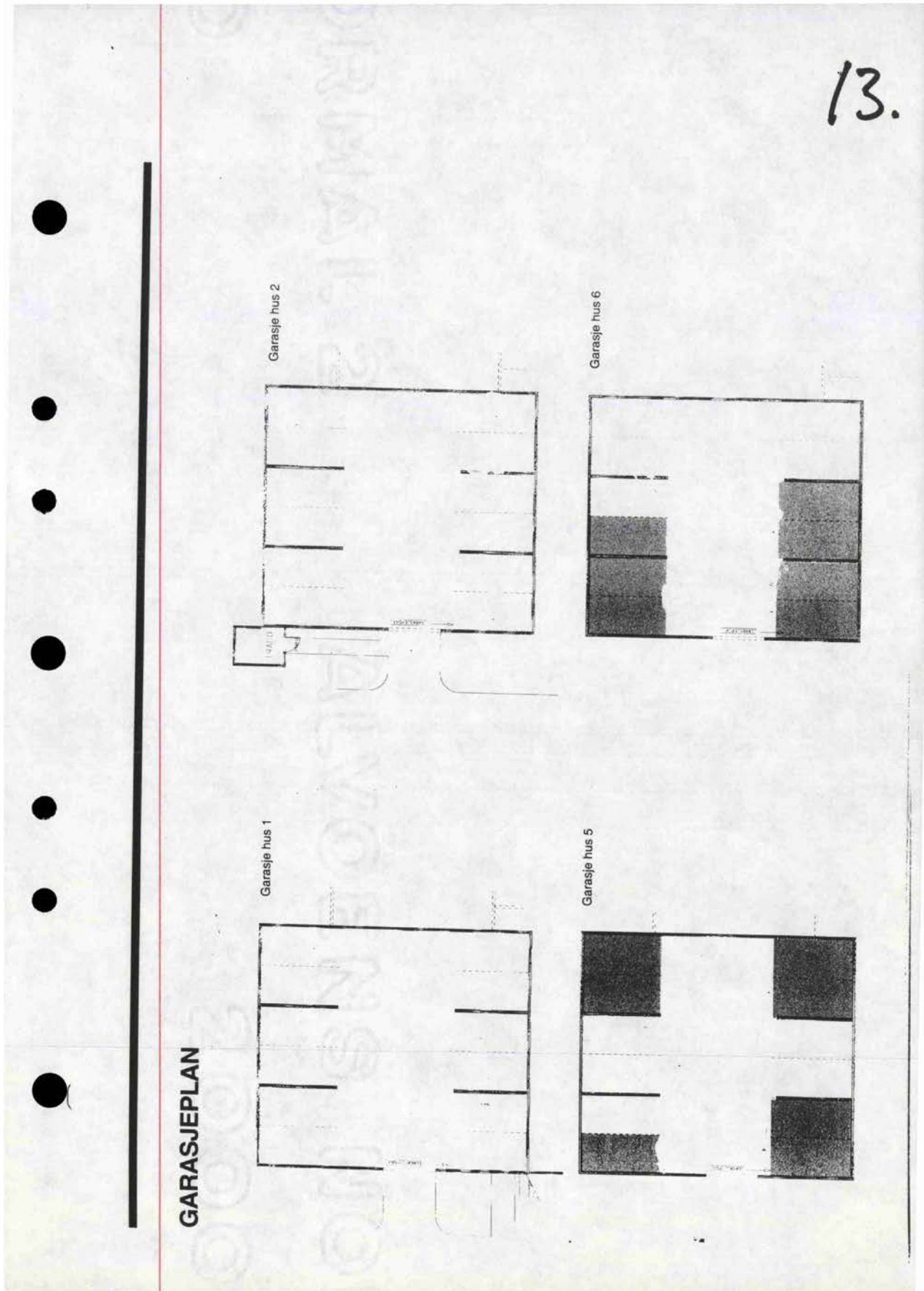


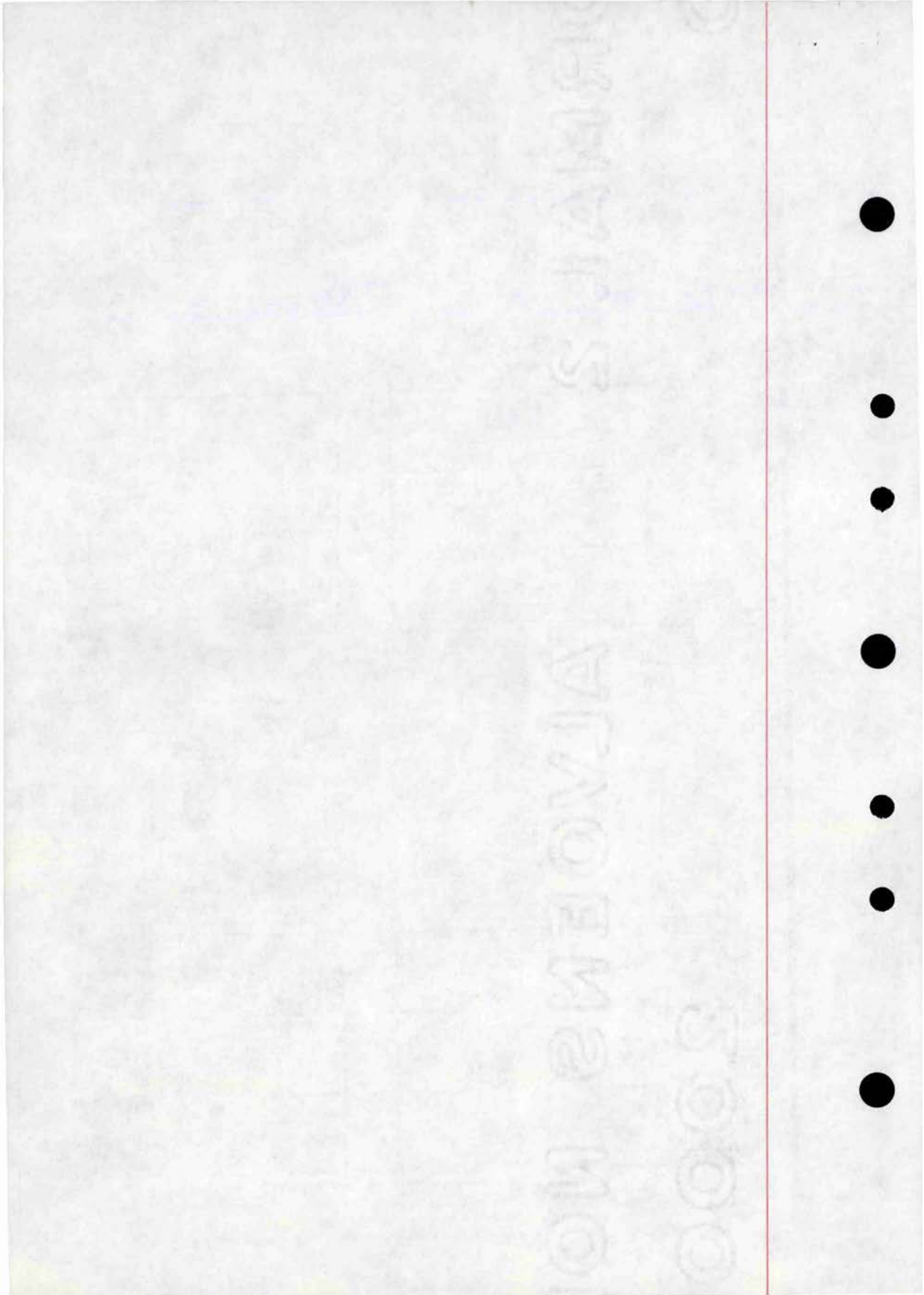












Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00027728	12.06.2025	1110250130

Om dokumentet

Ident
2023/905360/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00027726	12.06.2025	1110250130

Om dokumentet

Ident
1997/7983/100

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00027725	12.06.2025	1110250130

Om dokumentet

Ident
1996/25406/100

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Frittstående nettstasjon

Nr. 43

Adr. Blakstadlia

**AVTALE**

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom eier av eiendom: gnr. 61 bnr. 444 i Asker kommune og Energiselskapet Asker og Bærum AS. Anleggets plassering er vist på vedlagte tegning.

Grunneieren gir Energiselskapet:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget

Erstatning ved skade.

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved f.eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal Energiselskapet kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av Energiselskapet.

Flytting/fjerning av nettstasjon.

Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom Energiselskapets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Erstatning til grunneier.

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler Energiselskapet en engangserstatning på kr 0,- - kroner null innen 3 uker etter at avtalen er tinglyst. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Doknr: 25406 Tinglyst: 18.09.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Skader og ulemper som Energiselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i beløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for Energiselskapet kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av Energiselskapet.

Grunneier

Energiselskapet

Asker og Bærum AS

..... den

Lur den *13/9-26*

pr. A/S MALLIN e: spes. fullm:

[Signature]

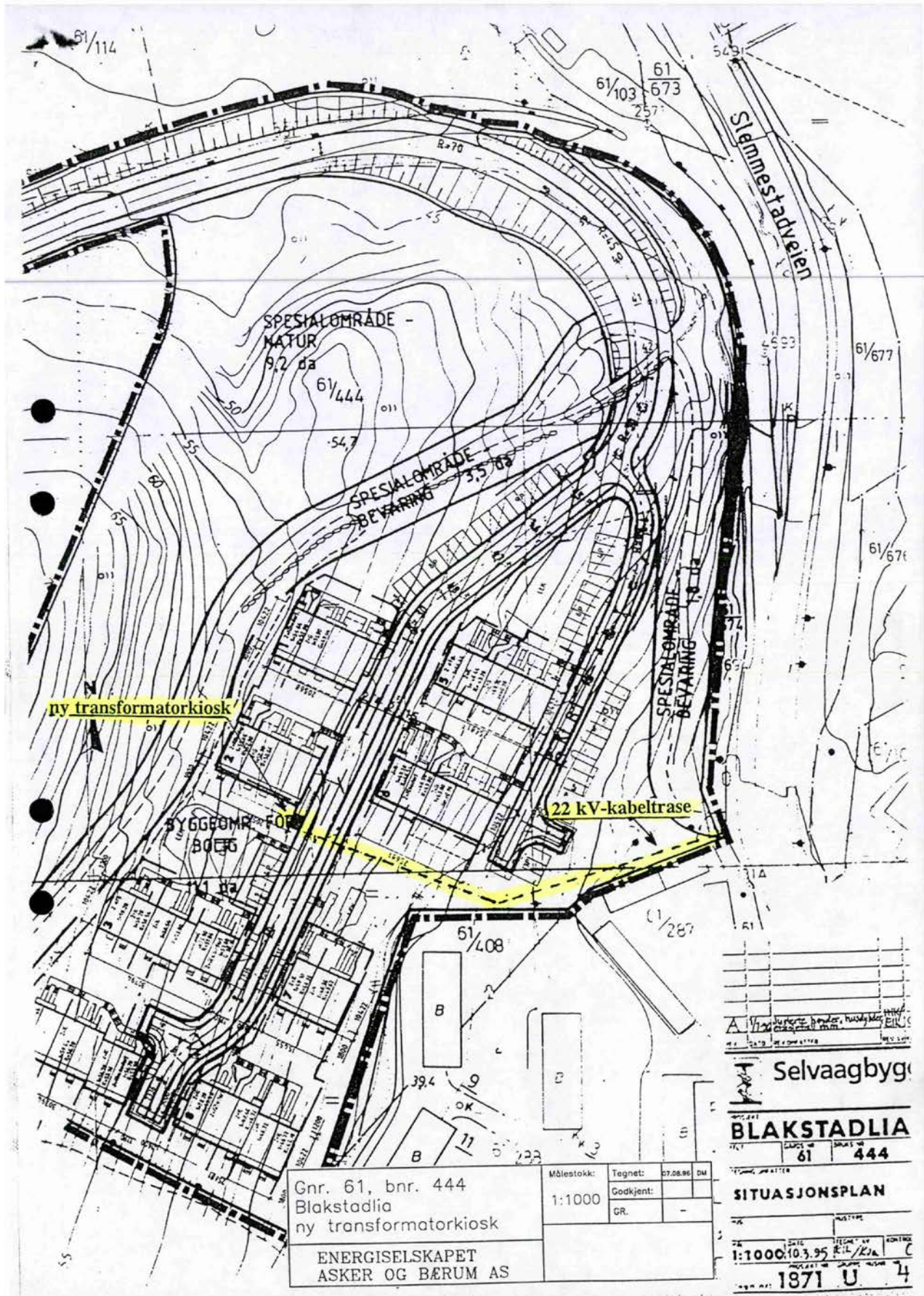
Mans P. Amessen

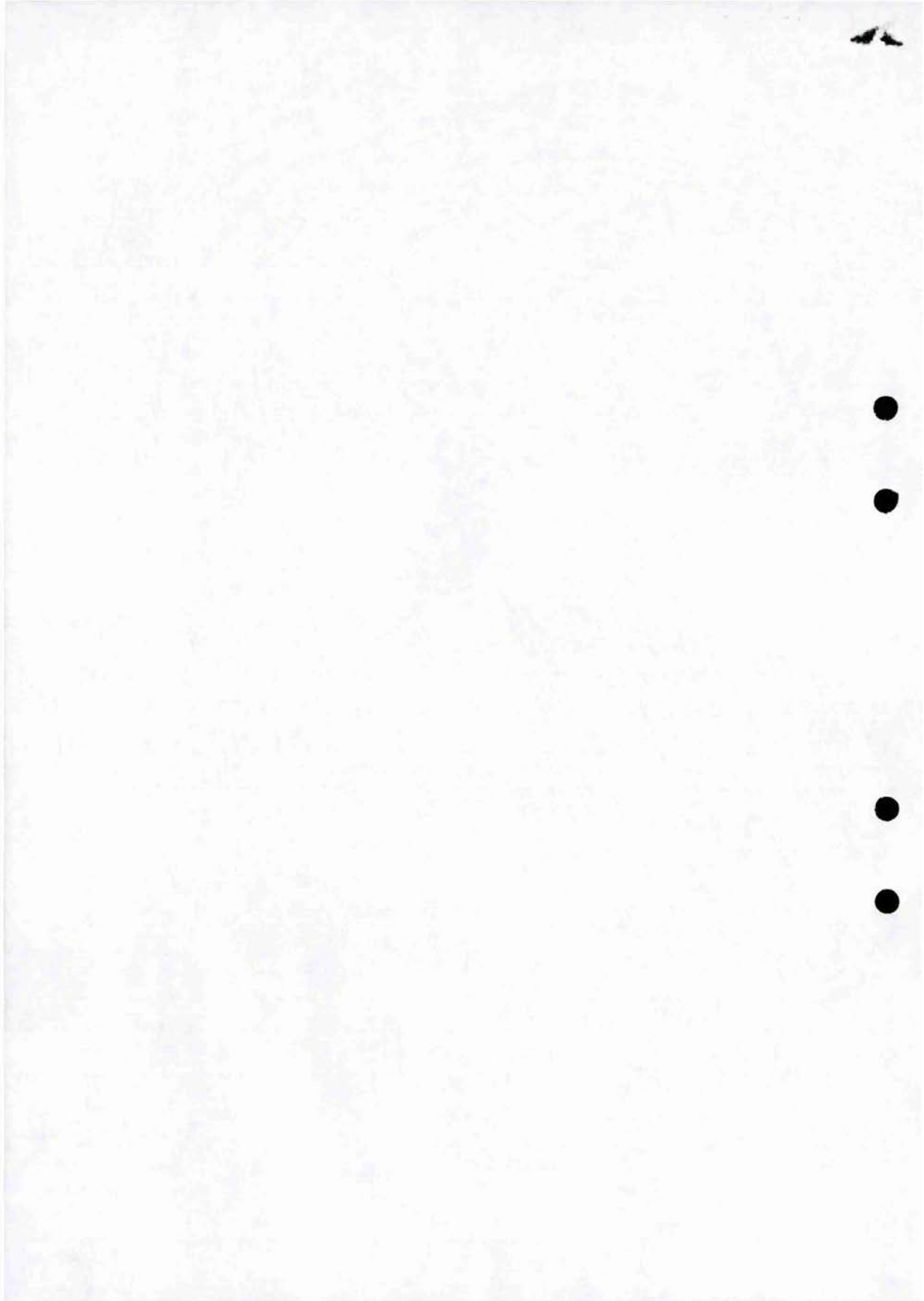
Advokat M.N.A.
(personnr./foretaksnr.)

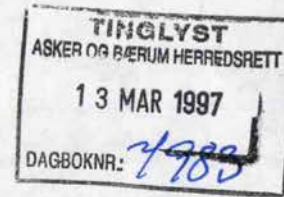
[Signature]

Jan Presttun

divisjonsdirektør







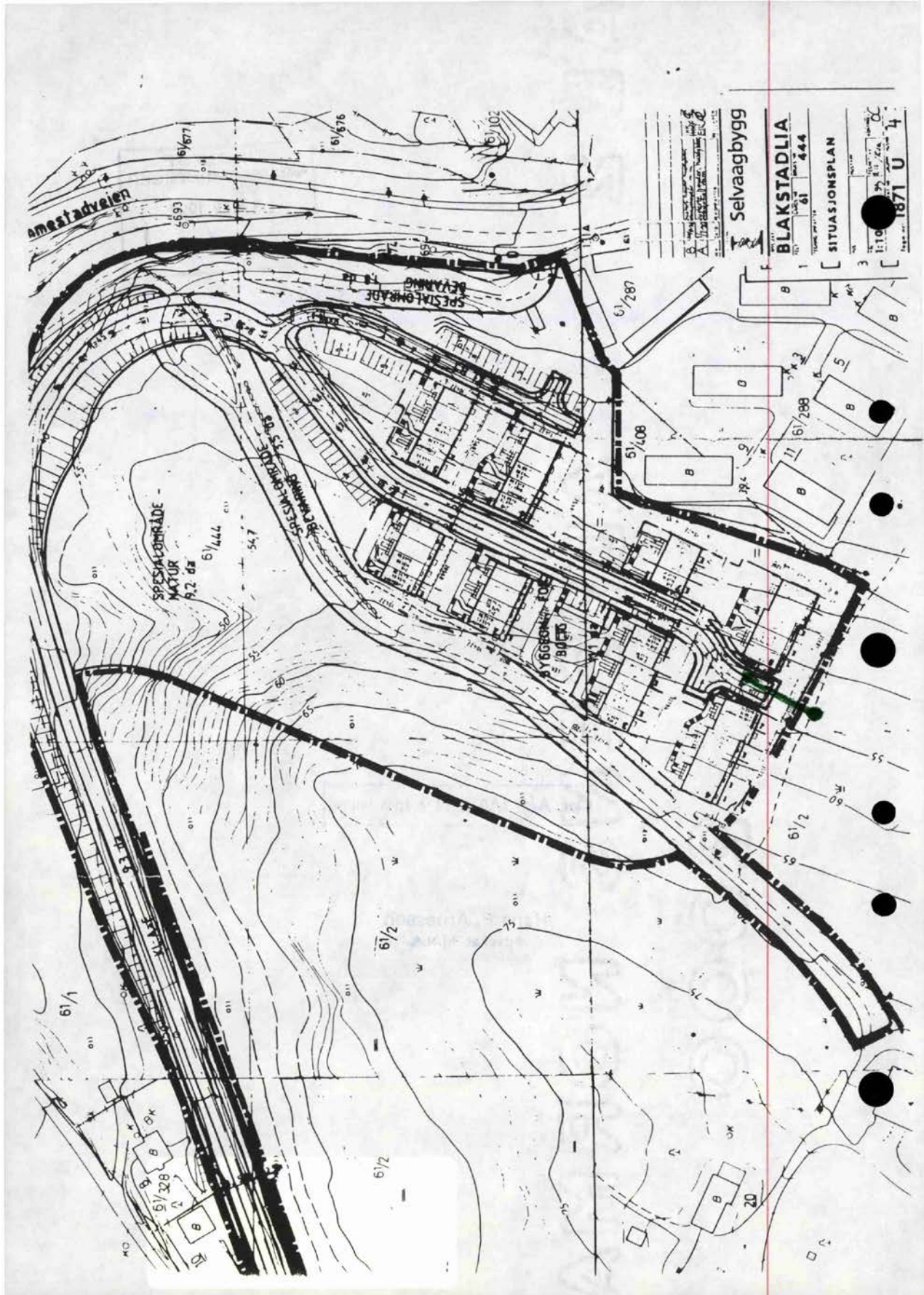
E R K L Æ R I N G.

A/s Mallin som eier av gnr.61 bnr.444 i Asker gir
herved den som til enhver tid er eier av gnr.61 bnr2
rett til føre frem vann-og avløpsledning for tilknyt-
ning vederlagsfritt til etablert forbindelse med kum
på vår eiendom etter trase vist med grønt på baksiden
av denne erklæring.

Oslo 12.mars 1997

pr. A/S MALLIN e: spes.fullm:

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.Doknr: 7983 Tinglyst: 13.03.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpnummer for forretning: 613747371
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
141083	SHARMA UMA SHANKAR		Blakstadlia 27, 1386 ASKER
200554	SUNDSFIORD HARALD		BLAKSTADLIA 16, 1386 ASKER
210769	WIKEN THOMAS		BLAKSTADLIA 17, 1386 ASKER
020662	REFSNES ELSE GAUSDAL		BLAKSTADLIA 10, 1386 ASKER
220360	MYRHOLT OLAV		BLAKSTADLIA 28, 1386 ASKER
150554	MOEN GERD		BLAKSTADLIA 16, 1386 ASKER
291273	SNERSRUD KATHRINE BAKKE		BLAKSTADLIA 14, 1386 ASKER
191190	RYPE LINE THERESE		Blakstadlia 25, 1386 ASKER
060592	BERG SONDRE FINSTAD		Blakstadlia 25, 1386 ASKER
190272	SILJAN-PETTERSEN K J		BLAKSTADLIA 12, 1386 ASKER
130968	WIKEN KRISTINA SKAARA HEM		BLAKSTADLIA 17, 1386 ASKER
290465	GREINER KIRSTEN INGEBORG		BLAKSTADLIA 28, 1386 ASKER
030765	SILJAN-PETTERSEN SVEIN		BLAKSTADLIA 12, 1386 ASKER
979425325	BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE		v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, P.B. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
280786	SHARMA POOJA		Blakstadlia 27, 1386 ASKER
260462	REFSNES TERJE		BLAKSTADLIA 10, 1386 ASKER
120471	SNERSRUD ERIK		BLAKSTADLIA 14, 1386 ASKER



Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3025	61	444

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker, Plan- og bygningsetaten		

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Boxs Arkitektstudio AS	976548221	979 425 325	4666 3862
Adresse	Postnummer	Poststed	
Alfheim 24	1384	Asker	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	61	444	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
9		Se vedlegg alle seksjonseiere. (underskrift alle seksjonseiere).	
10			
14			
21			
22			
23			
30+34			

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
9	B	123	
10	B	123	
14	B	123	
21	B	123	
22	B	123	
23	B	123	
30	B	173	
34	B	210	
		Nevner = 5178	

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.2022	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
 Sameiebrøken endres. Seksjon 9, 10, 14, 21, 22, 23, 30, er utvidet har fått tilbygg i 1. etasje med BRA = 8 m ² . Seksjon 34, er utvidet kjeller med BRA = 28m ² . Ingen andre endringer. <i>Avgiftsgrunnlag byggenis - kr. 20.000/m² * (56 + 28) = kr. 1.680.000,- Arealene for tilbygg / nybygg - fas av fellesareal.</i>
6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.
7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
Dato 11/21'22 Innsenderens underskrift 

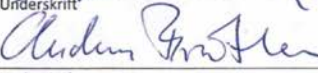
8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/panthaver h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

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

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	Asker / 08.08.2020		se vedlegg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
10	Asker / 10.09.2020		se vedlegg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
14	Asker / 02.07.2020		se vedlegg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
21	Asker / 12.08.2020		se vedlegg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
22 + 30	Asker / 07.07.2020		se vedlegg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
23	Asker / 03.08.2020		se vedlegg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
34	Asker / 02.11.2020		se vedlegg

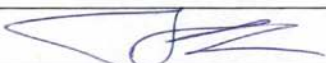
Dato 11/2/22	Innsenderens underskrift 
--------------	---

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato Blakkjøll. 14.12.21	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ERIK SMØRSRUD
Sted og dato —	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver AUDUN BRÅTHEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 3025	Kommunens navn Asker	Gårdsnr. 61	Bruksnr. 444	Festenr.	Seksjonsnummer 9, 10, 14, 21, 22 23, 30 og 34
Dato 11/7-23	Underskrift Beit Danielsen	Stempel 			

Dato 11/2/22	Innsenderens underskrift 
-----------------	--

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

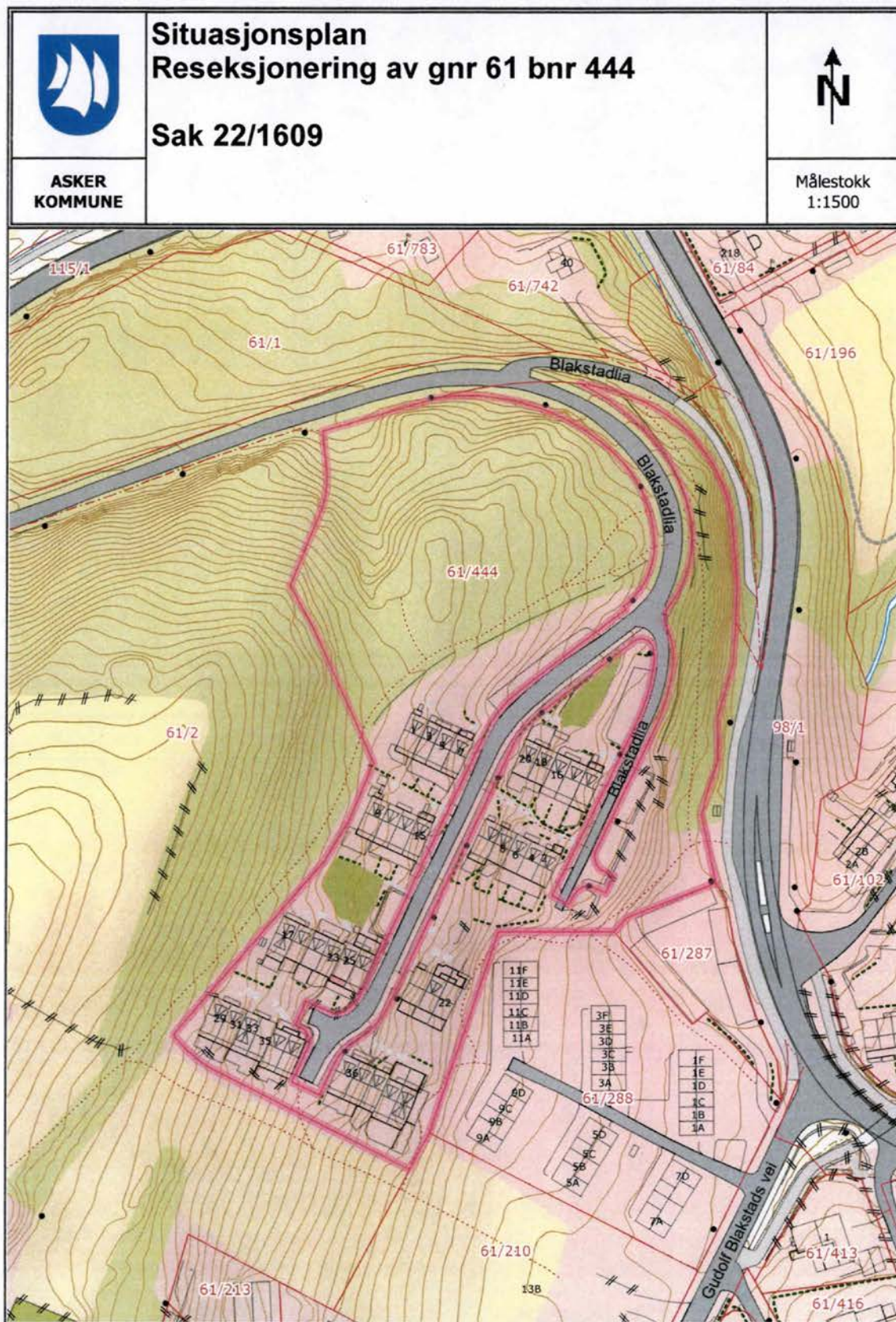
[illegible]

Dato

$$11/2 \quad 1'22$$

Innsenderens s underskrift

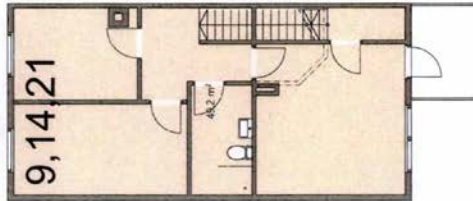




Sekjson nr. 9, 14, 21



1. etasje



2. etasje



Loft

1

Side 2 av 5

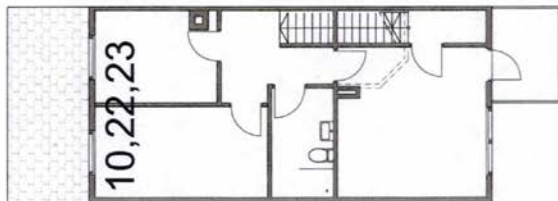
14.06.2023
s5A Planer 1
A3: 1:150
22009 Blakstadlia Boligsameie seksjon 1-38, Blakstadlia boligsameie
Planen er utarbeidet av: 22009 - Blakstadlia boligsameie, Blakstadlia boligsameie, DE, AS

Arkitekt: 21
1304 Asker
06 75 60 80
www.boks.no
Boks arkitektstudio AS

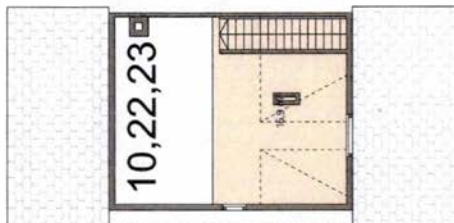
Sekjson nr. 10, 22, 23



1. etasje



2. etasje



Loft

2

Seksjon nr. 30

utvidelse



3

Loft

2. etasje

1. etasje

Kjeller

14.06.2023
s10A Planer 3 A3: 1:150
22009 Blakstadlia Boligsameie seksjon 1-38 Blakstadlia boligsameie
FRIKOPPISTADLIA BOLIGSAMEIE AS 202009 - Blakstadlia Boligsameie AS 202009 - Blakstadlia Boligsameie AS 202009

Arkiv 24
05 74 00 00
www.boks.no
BOKS ARKIVSTUDIO AS

Side 4 av 5



Personnummer	Seksjonsnummer	Etternavn	Fornavn	Eierandel
260280	141083	9 Derisevic Sharma	Atmr Uma Shankar	1/2
160987	280786	9 Redeneic Sharma	Aida Pooja	1/2
280884	060592	10 Schia Berg	Anna Madeleine Sandre F.	1/2
210769		14 Wiken	Thomas	1/2
130968		14 Wiken	Kristina Hem	1/2
030765		21 Siljan-Pettersen	Svein	1/2
190272		21 Siljan-Pettersen	Kristin	1/2
120471		22 Snersrud	Erik	1/2
291273		22 Snersrud	Kathrine Bakke	1/2
200554		23 Sundsfjord	Harald	1/2
150554		23 Moen	Gerd	1/2
260462		30 Refsnes	Terje	1
220360		34 Myrholt	Olav	1/2
290465		34 Greiner	Kirsten Ingeborg	1/2
191190		10 Rype	Linn Therese	1/2
020662		30 Refsnes	Eise G	1/2

gjeldende
seksj.

Blakstadlia Boligsameie

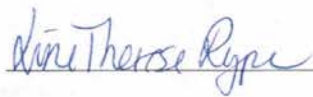
Blakstadlia 25

Tilslutningserklæring

Jeg/vi gir herved tilslutning til reseksjonering av gnr: 61, bnr 444, seksjonsnr: 10 i Asker kommune

Grunnlag for brøk endres fra 115 kvm til 123 kvm for vår seksjon

Asker 14/6 - 2023



Hjemmelshaver/seksjonseier





Blakstadlia Boligsameie

Blakstadlia 27

Tilslutningserklæring

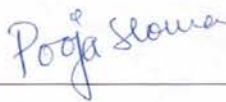
Jeg/vi gir herved tilslutning til reseksjonering av gnr: 61, bnr 444, seksjonsnr: 9 i Asker kommune

Grunnlag for brøk endres fra 115 kvm til 123 kvm for vår seksjon

Asker ¹²/₁₆ - 2023



Hjemmelshaver/seksjonseier



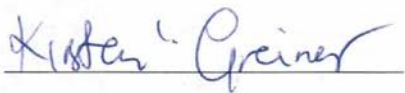
Blakstadlia Boligsameie

Blakstadlia 28

Tilslutningserklæring

Jeg/vi gir herved tilslutning til reseksjonering av gnr: 61, bnr 444, seksjonsnr: 34 i Asker kommune

Grunnlag for brøk endres fra 181 kvm til 210 kvm for vår seksjon

Asker, ²...../..... - 2020

Hjemmelshaver/seksjonseier



Blakstadlia Boligsameie

Blakstadlia 10

Tilslutningserklæring

Jeg/vi gir herved tilslutning til reseksjonering av gnr: 61, bnr 444, seksjonsnr: 30 i Asker kommune

Grunnlag for brøk endres fra 165 kvm til 173 kvm for vår seksjon


Hjemmelshaver/seksjonseier

Asker 07/07-2020





Blakstadlia Boligsameie

Blakstadlia 16

Tilslutningserklæring

Jeg/vi gir herved tilslutning til reseksjonering av gnr: 61, bnr 444, seksjonsnr: 23 i Asker kommune

Grunnlag for brøk endres fra 115 kvm til 123 kvm for vår seksjon

Asker 3/8 - 2020

Hjemmelshaver/seksjonseier

Blakstadlia Boligsameie

Blakstadlia 14

Tilslutningserklæring

Jeg/vi gir herved tilslutning til reseksjonering av gnr: 61, bnr 444, seksjonsnr: 22 i Asker kommune

Grunnlag for brøk endres fra 115 kvm til 123 kvm for vår seksjon

Asker 7/7 - 2020



Hjemmelshaver/seksjonseier

Blakstadlia Boligsameie

Blakstadlia 12

Tilslutningserklæring

Jeg/vi gir herved tilslutning til reseksjonering av gnr: 61, bnr 444, seksjonsnr: 21 i Asker kommune

Grunnlag for brøk endres fra 115 kvm til 123 kvm for vår seksjon

Asker 12 / 8 - 2020



Hjemmelshaver/seksjonseier



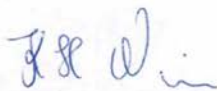
Blakstadlia Boligsameie

Blakstadlia 17

Tilslutningserklæring

Jeg/vi gir herved tilslutning til reseksjonering av gnr: 61, bnr 444, seksjonsnr: 14 i Asker kommune

Grunnlag for brøk endres fra 115 kvm til 123 kvm for vår seksjon

Asker ^{02/02}-2020

Hjemmelshaver/seksjonseier



Asker
kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune](#)

Gnr.: 6	Bnr.: 444	Fnr.:	Snr.:
---------	-----------	-------	-------

Følgene informasjon er registrert på eiendommen:

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependeren – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependeren – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettrø hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependeren gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependeren § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- 1. Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivarettatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivarettatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
2. Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere området miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvildelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.

Kunde	Fra	
13064 - Hansen Trond Hansen Trond Blakkstadlia 21 1386 ASKER	BDM Elektro AS Dølasletta 1 3408 Tranby Saksbehandler: Robert Blåhella	Telefon: 32844980 Faks: 32844981 E-post: postmaster@bdm-elektro.no
Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr.: 35003 22. august 2017	Hansen Trond Blakkstadlia 21 1386 ASKER	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.		.	
Byggeår			
Senere utbedret		2011	
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel Satt inn Komfyrvakt.		Kurs for Platetopp	
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)			
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	Ja		
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	Ja		
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	Ja		
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	Ja		
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	Ja		
Sluttkontroll (Lav risiko)			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja		550
Jordfeilbryter/varsling testet?	Ja		21
Minste kortslutningsstrøm?	Ikke aktuelt		
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	Ikke aktuelt		
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	Ja		
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	Ja		
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	Ja		
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	Ja		
Er nødvendig merking av utstyr utført?	Ja		
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	Ja		

Montør:

Kontrollert av:



Jan Brekke
22.08.2017



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs
standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	BDM Elektro
Kontaktperson:	Bjørn Olsen Frostad
Adresse:	Dølasletta 1
Postnr/Sted:	3408 Tranby
Telefon:	32844980
E-post:	Post@bdm-elektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	889658702
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Hansen Trond
Kontaktperson:	
Adresse:	Blakkstadlia 21
Postnr/Sted:	1386 ASKER
Telefon/Mobil:	
E-post:	
Kundenummer:	13064

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Hansen Trond
Adresse:	Blakkstadlia 21
Postnr/Sted	1386 ASKER
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
36425	20.08.2018	20.08.2018

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2002
	☐ Annet	Beskr:	

Bekrivelse/Kommentar
Sjekk termostater på bad og i gang.

	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
	Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Robert Blåhella
Dato:	20.08.2018
Signatur:	

Ansvarlig montør: Ole Andre Moen

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

KUNDE	FRA
13064 - Hansen Trond Hansen Trond Blakkstadlia 21 1386 ASKER	BDM Elektro AS Dølasletta 1 3408 Tranby Saksbehandler: Robert Blåhella Telefon: 32844980 Telefaks: 32844981 E-post: postmaster@bdm-elektro.no

ORDRE / dato	ARBEIDSTED	KONTAKT
Ordre nr: 35003 1. november 2017	Hansen Trond Blakkstadlia 21 1386 ASKER	

ARBEIDSBESKRIVELSE
22.08.2017 Utbedre feil ihht elverksrapport. 22.08.2017 1. Montere komfyrvakt 22.08.2017 2. Bytte plugg på platetopp 22.08.2017 Rapportnr 4125897

UTFØRTE KONTROLLER
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll Se vedlegg for spesifikasjon



Denne dokumentasjonen er i samsvar med
NELFOs standardiserte sjekklister og
dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert
elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato: 01.11.2017
Underskrift, installatør:

Robert Blåhella

Vedlegg

Spesifikasjon av utførte kontroller

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll			
Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Endring	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.		.	
Byggeår			
Senere utbedret		2011	
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel Satt inn Komfyrvakt.		Kurs for Platetopp	
Dato 22.08.2017 Montør:  Jan Brekke			

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Hansen Trond	Anleggssted:	Hansen Trond
Kontaktperson:		Adresse:	Blakkstadlia 21
Adresse:	Blakkstadlia 21	Postnr/Sted:	1386 ASKER
Postboks:	Blakkstadlia 21		
Postnr/Sted:	1386 ASKER	Boligmappe nr:	
Telefon/Mobil:			
E-post:			
Kundenummer:	13064		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
36425	20.08.2018	20.08.2018

Utarbeidet av:	
Firma/Navn: BDM Elektro AS Kontaktperson: Bjørn Olsen Frostad Adresse: Dølasletta 1 Postnr/Sted: 3408 Tranby Telefon: 32 84 49 80 E-post: post@bdm-elektro.no NELFO medlemsnr.: 219040 Organisasjonsnr.: 886 658 702 Elvirksomhets-ID: 2477	 medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført i	NEK 400 ☒	(Angi utgave):	2006
henhold til:	Annet ☐	(Beskriv norm):	

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel: Skiftet termostater vf og bad.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒
	Kommentar	
1.2	Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒
	Kommentar	
1.3	Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒
	Kommentar	
1.4	Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒
	Kommentar	
1.5	Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒
	Kommentar	
1.6	Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒
	Kommentar	

Sluttkontroll (Lav risiko)			Verdi
2.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☐	Ω
	Kommentar		
2.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	MΩ
	Kommentar		
2.3	Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.4	Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.5	Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.6	Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.7	Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.8	Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar

Sjekk termostater på bad og i gang.



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	Ole Andre Moen
Dato:	20.08.2018
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Blakstadlia 21
1386 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre