

# aktiv.



Lindløkka 52, 1387 ASKER

**Enderekkehus med panorama fjordutsikt og meget gode solforhold. Høy standard - Flytt rett inn! 3 soverom. Garasje m/lad.**





Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

**Christian Thordén Salvesen**

**Mobil** 970 53 838

**E-post** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

**Aktiv Asker**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 28 791,-  
**Omkostn.:** Kr 189 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 707 981,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 966,-  
**Selger:** Oline Myrvold  
Per Fredrik Myrvold

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 117/122 kvm  
**Tomtstr.:** 142410 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 55, bnr. 33  
**Snr.** 172  
**Oppdragsnr.:** 1110240335

## Enderekkehus med panorama fjordutsikt og meget gode solforhold. Høy standard!

Oppgradert og lekkert enderekkehus med solrike uteplasser, flott utsikt og garasjeplass med lader. Boligen har en god planløsning fordelt på to etasjer med smarte løsninger og et gjennomført interiør. Attraktiv beliggenhet i et barnevennlig nabolag med mange barnefamilier. Dette er et meget familievennlig område med nærhet til lekeplasser, barnehager, skole, fritidsaktiviteter og Asker sentrum. Et eldorado for barnefamilier!

- Bad fra 2018
- Kjøkken fra 2020
- Oppgraderte overflater
- Tilbygg
- Åpen stue, spisestue og kjøkken løsning
- Flott fjordutsikt
- Flere uteplasser
- Garasjeplass med lader
- Barnevennlig og bilfritt
- Populært boligområde med lekeplasser og mange barn
- Bondi skolekrets
- Nærhet til Risenga Idrettspark

Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	59
Nabolagsprofil .....	65
Forbrukerinformasjon .....	294
Budskjema .....	295

Stuen ligger i boligens andre etasje og forbinder spisestuen med kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som du kan nyte den vakre utsikten mot fjorden og nærområdet fra hele stuen.







Fra stuen i andre etasje er det utgang til en delvis overbygget og skjermet uteplass, hvor du kan nyte utsikten mot Oslofjorden.





Spisestuen viderefører den samme stilrene standarden, og rommets utforming gir god plass til et stort spisebord - perfekt for å samle venner og familie til hyggelige måltider.







Kjøkkenet, som er i åpen løsning mot spisestuen, har et tidløst og funksjonelt design levert av Kvik. Innredningen er plassert langs to vegger, kombinert med en kjøkkenøy som gir rikelig med arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter.







Kjøkkenet har utgang til en annen uteplass på ca. 11 kvm, med sittegruppe og grill. Her er det montert markise for ekstra skjerming mot sol og innsyn.





Boligen har tre romslige soverom, alle plassert i første etasje. Hvert soverom har gode møbleringsmuligheter og en gjennomgående god standard, med lune farger og 1-stavs parkett på gulvene.







Fra soverommet i første etasje er det utgang til en terrasse på ca. 12 kvm, med plass til utemøbler. Denne terrassen har direkte adkomst til plenarealer, perfekt for soling, lek og ballspill.





Badet er elegant og funksjonelt fra 2018 og ligger praktisk til i første etasje, nær soverommene. Det er flislagt med grå fliser og har varmekabler i gulvet.







Rett ved siden av badet ligger et praktisk vaskerom med benke- og overskap, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel plassert i søyle.



Ved inngangspartiet møter du en pent opparbeidet uteplass som ønsker deg velkommen. Inne i boligen blir du møtt av en romslig entré med flislagt gulv med varme.





# Plantegning

## 1. etasje

Lindløkka 52, 1387 Asker  
Rekkehus

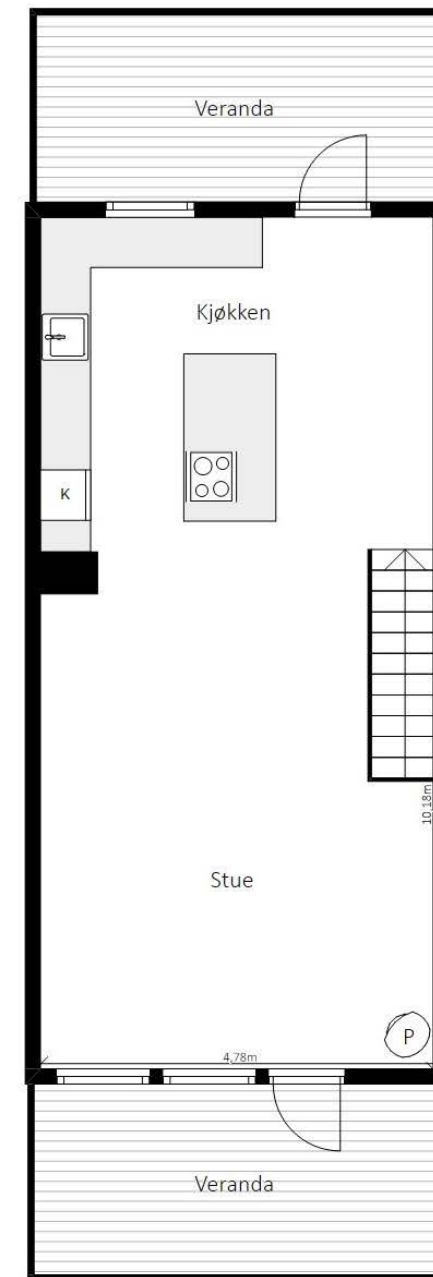


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje

Lindløkka 52, 1387 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.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 117 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 122 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entrè/hall, 3 soverom ,vaskerom og bad

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Åpen stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup>

2. etasje

22 m<sup>2</sup> TBA 2.etg. 2 x 11m2

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig sportsbod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i Archicad 26. Det er bruken på befaringspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

142410 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt. Selve boligen benytter en liten hageflekk mot NORD. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene.

### Beliggenhet

Lindløkka 52 har en attraktiv og solrik beliggenhet på Bleiker i Asker. Boligen ligger flott til på et høydedrag med nydelig fjordutsikt og meget gode solforhold, og har en god intern beliggenhet på feltet, uten biltrafikk og med lite innsyn. Området er et av Askers mest attraktive boligområder på grunn av den svært sentrale, men samtidig tilbaketruke og barnevennlige beliggenheten. Dette er et meget hyggelig nabolag med en god miks av rekkehus, leiligheter og eneboliger, og det er både ballplass og flere lekeplasser på området der barna kan leke trygt og fritt.

Skole og barnehage:

Fra eiendommen er det kort vei til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. velrenomerte Bleikerfaret barnehage. Morellveien barnehage, Læringsverkstdet Velodromen idrettsbarnehage og Risenga barnehage.

Offentlig kommunikasjon:

Det er gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Fra Slemmestadveien går det hyppige avganger med ekspressbuss til Oslo. Nærmeste bussholdeplass ligger en kort gåtur fra boligen og tar deg til Asker sentrum flere ganger i timen. Asker stasjon er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo

og Drammen.

Rekreasjon og fritid:

Fra boligen er det kort avstand til Risenga idrettssentrum med et bredt fritidstilbud for store og små. Risenga svømmehall og idrettshall med to store baner, ishall for ishockey og kunstløp, grusbane (om vinteren skøytebane), friidrettsanlegg, tennishall og utvendig tennisbaner. For tur i skog og mark er Vardåsen og tur rundt Semsvannet fine alternativer. Asker golfklubb har en flott 18-hulls bane på Hogstad og Vardåsen kan tilby muligheter for alpint.

Fra Bleiker har man også god tilgang til sjøen med mange badeplasser og flere båthavner. En kort kjøretur tar deg ned til Hvalstrand bad, Leangbukta båthavn, Spirabukta på Konglungen og Vollen marina.

Handel:

Det er kun få minutter med bil til Asker sentrum som stadig er i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kaféer. Videre er det et kulturhus med kino, bibliotek og et variert konsert- og kulturtilbud. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totale 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Om sommeren er det yrende liv i gater og parkområder. Her har du tilgang til alle tenkelige servicetilbud for mennesker i alle aldre. Asker er kjent for sin vakre og varierte natur, viktige næringsområder og for å være et av de mest populære stedene å bo i Norge.

### Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fundamenter av betong med krypkjeller og stubbloft med trebjelkelag. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Etasjeskillere i tre. Saltak i trekonstruksjon med shingel på tak. Renner og nedløp i stål.

Frittstående sportsbod i trekonstruksjon. Ikke tilstandsvurdert.

Vegger: Malte slette flater, fliser på bad

Himling: Malte slette flater

Gulv: Parkett, flis i entrè + bad + vaskerom

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Totalreovering. Rentex bygg og Betong, Jørgen Gundersen (tidligere eier).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?



Membran, gulv og vegger.

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

Alle rør og installasjoner byttet 2018.

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

Svank i gulv andre etasje. Har vært stabilt siden vi flyttet inn. Ukjent dato for når svank oppsto.

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

Nytt sikringsskap 2020. Bytte dimmere, Smarthus installasjon, termostat på soverom og lyskilde på loft.

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

Ladeboks på parkeringsplassen som tilhører boligen i garasjeanlegg.

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)?

Tidligere eier var tømmer/bygginngjør og utførte arbeid selv, bytte tjenester mot andre faglærte og kjøp av tjenester fra andre faglærte.

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

Tilbygg med overliggende balkong på begge sider av huset. Ferdigattest under utarbeidelse og vil sendes inn før overtagelse.

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

Det er bygget ut på begge sider av boligen og balkong over utbytte av tidleigere eier.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ferdigattest sendt inn oktober 2024, venter på svar fra kommunen. Vil ordnes før overtagelse.

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?

Sameiet kommer til å rehabilitere garasjeanlegget noe som sikkert vil støye noe i en periode og frem til at man må ha midlertidig parkering en annen plass. Det bygges leiligheter i Langenga, men det har vi ikke opplevd noe særlig støy fra foreløpig.

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

Manglende ferdigattest for tilbygg som tidligere beskrevet i erklæringen. Ferdigattest er sendt inn, men venter på svar fra kommunen.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Manglende ferdigattest for tilbygg som tidligere beskrevet i erklæringen. Ferdigattest er sendt inn, men venter på svar fra kommunen.

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

Takst i forbindelse med salg av bolig.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte

felleskostnader/økt fellesgjeld?

Rehabilitering av garasje vil gi en beskjed økning i felleskostnadene, trolig 300-500 kr.

Tilleggs kommentar:

I 2023 ble etterisolert på loftet og lagt nye bord. Det ble også satt inn nye friskluftsventiler både oppe og nede. Arbeid utført av faglært.

#### **Innhold**

1.etg: Entrè/hall, 3 soverom ,vaskerom og bad

2.etg: Åpen stue og kjøkken

#### **Standard**

Inngangsparti | Velkommen hjem!

Boligen ligger svært barnevennlig til i en rolig gate, med adkomst via en bilfri, asfaltert gangvei. Ved inngangspartiet møter du en pent opparbeidet uteplass som ønsker deg velkommen. Inne i boligen blir du møtt av en romslig entré med flislagt gulv med varme. En stor skyvedørsgarderobe med sotede fronter gir rikelig med oppbevaringsplass. Veggene er malt i en dus blåtone, og himlingen er utstyrt med downlights som skaper en stemningsfull belysning.

Stue | Romslig med flott utsikt

Stuen ligger i boligens andre etasje og forbinder spisestuen med kjøkkenet. Rommet er innbydende og nylig oppusset, med et moderne og tiltalende uttrykk. Veggene er malt i en tidsriktig farge som harmonerer med den elegante 1-stavs parketten. Downlights i himlingen gir en lun atmosfære med behagelig belysning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som du kan nyte den vakre utsikten mot fjorden og nærområdet fra hele stuen. Det er rikelig med plass til en sofagruppe og mediesone. En peis står sentralt plassert i rommet, noe som skaper en varm og koselig atmosfære på

kalde vinterdager, samtidig som den fungerer som en ekstra varmekilde.

Spisestue | Sosialt og funksjonelt

Spisestuen viderefører den samme stilrene standarden, og rommets utforming gir god plass til et stort spisebord - perfekt for å samle venner og familie til hyggelige måltider. Den åpne planløsningen skaper en sosial atmosfære med fin flyt mellom kjøkken og spisestue.

Kjøkken | Stilrent og moderne fra 2020

Kjøkkenet, som er i åpen løsning mot spisestuen, har et tidløst og funksjonelt design levert av Kvik. Innredningen er plassert langs to vegger, kombinert med en kjøkkenøy som gir rikelig med arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter. De slette frontene har integrerte håndtak, og benkeplaten er i slitesterk laminat. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, vinskapp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap.

Uteplasser | Solrike soner

Boligen har flere uteplasser med gode solforhold. Fra stuen i andre etasje er det utgang til en delvis overbygget og skjermet uteplass, hvor du kan nyte utsikten mot Oslofjorden. Kjøkkenet har utgang til en annen uteplass på ca. 11 kvm, med sittegruppe og grill. Her er det montert markise for ekstra skjerming mot sol og innsyn. Fra soverommet i første etasje er det utgang til en terrasse på ca. 12 kvm, med plass til utemøbler. Denne terrassen har direkte adkomst til plenarealer, perfekt for soling, lek og ballspill.

Soverom | Plass for hele familien

Boligen har tre romslige soverom, alle plassert i første etasje. Hvert soverom har gode møbleringsmuligheter og en gjennomgående god



standard, med lune farger og 1-stavs parkett på gulvene. Hovedsoverommet har en praktisk walk-in løsning med stor garderobe. De to andre soverommene passer utmerket som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom.

Bad og vaskerom | Elegant og funksjonelt fra 2018 Badet ligger praktisk til i første etasje, nær soverommene. Det er flislagt med grå fliser og har varmekabler i gulvet. Baderommet har en elegant skuffeseksjon med toppmontert vask, høyskap og speil med LED-belysning. Videre finner du et frittstående boblebad og en dusjnise med regnfallsdusj.

Rett ved siden av badet ligger et praktisk vaskerom med benke- og overskap, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel plassert i søyle.

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:  
Yttervegger  
Settes på bakgrunn av tørkesprekker på gavlvegg, samt alder på den eldste kledningen.

Vinduer og ytterdører  
Vurderes på bakgrunn av skade på dørblad på terrassedør

Balkonger, verandaer og lignende  
Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter

Bad - Overflate gulv

Muggvekst i elastisk fugemasse er avvik ihht NS 3600:2018  
Avvik på fall. (Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.)

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk  
Vurderes da det ikke foreligger produktdokumentasjon på membran.

Vaskerom - Overflate gulv  
Avvik på fall/membranoppkant.

Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk  
Manglende dokumentasjon (avvik NS 3600:2028)

WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Settes på bakgrunn av manglende/vanskelig tilgjengelighet til stoppekran.  
Manglende dokumentasjon på innebygget systerne/VVS  
Soilrør (lufting) ikke avsluttet på en fagmessig måte

Forhold som har fått TG3:  
Vaskerom - Overflate vegger og himling  
Manglende ventilering av vaskerom. (Avvik ihht NS 3600:2018) (Det er begrenset fuktpåkjening/fuktig luft på et vaskerom med dagens bruk. (Det bør likevel etableres ventilering, evt. sørge for god utlufting ved bruk av f.eks tørketrommel/klestørk)  
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

- Boligen er tilbygget på hver side med veranda over tilbygget.  
- Pusset opp/renovert 2018-2022 av tidligere eier. (Tømrermester og ingeniør)

#### TV/Internett/Bredbånd

Altiboks, 346,- for bredbånd

#### Parkering

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med el-billader.

#### Forsikringsselskap

IF skadeforsikring NUF

#### Polisenummer

SP1795732.6.1.

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

Lukket ildsted 2.etg  
Varmekabler/folie i gulv i 1.etg, (det er også registrert en termostat i 2.etg som trolig betjener varme i gulv i stue/kjøkken.)

### Info strømforbruk

Nåværende eier har et forbruk som tilsvarer 14377 kwh.

### Energikarakter

F

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 7 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 7 297

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr 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 dags dato.

### Formuesverdi primær

Kr 1 474 882

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 604 553

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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). Mulig rehabilitering av garasjeanlegg på sikt som vil medføre økning i fellesutgifter, 200-400 kr.

### 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

889/264254

### Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader: kr 2 074

Andel til renter: kr 107

Andel til lån: kr 139

Andel til parkering: kr 300

andel bredbånd: kr 347

Felleskostnadene inkluderer:

Tv/internett, forsikringer, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorarer

Fellesavgiftene ble sist endret: 01.07.2023

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2966

### Andel Fellesgjeld

Kr 28 791

### Andel fellesgjeld år

2024

### Fellesgjeld pr. dato

02.10.2024

### Avdrag Fellesgjeld

Kr 139

### Rentekost. fellesgjeld

Kr 107

### Andel fellesformue

Kr 3 004

### Andel fellesformue dato

02.10.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Bleikeråsen Boligsameie

### Organisasjonsnummer

975 683 923

### Om sameiet

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer:

- Utbedring av garasjeanlegg er under planlegging.

- Fortsette utbedringer på lekeplasser.

- Drenering

- Nye gateløys i sameiet. Vedtatt på årsmøtet 2024 at

styret kan ta opp lån til dette på inntil 1.6 millioner kroner

Foretatt påkostninger de senere år:

- Nytt belegg på garasjetakene (2018), oppgradering av vann og avløpsrørene under Lindløkka 22-52 (2018), etablert infrastruktur for elbillading (2018), utskiftning av felles brannvarslingsanlegg (ferdigstilt 2018)

- Garasjeanlegg i Lindløkka ble pusset opp tidlig i 2020. Alle dører er byttet med branndører på begge garasjeanleggene.

Rens av avløpssystem, utbedring av lekeplasser i 2022.

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

### Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Långiver: Handelsbanken. Lån nummer

9490.70.37716.

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 15 år.

Årlig rentesats: 7,12% (nominell rente)

Dato siste termin: 13.09.2035

Sameiets fellesgjeld: 8 981 030 per 02.10.2024

### Styregodkjennelse

Det kreves styregodkjennelse av ny kjøper ved påtegnelse av skjøtet. Forretningsfører har fått fullmakt til å gjøre det på vegne av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende



vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopp-gaven.

#### Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område. Hunder skal ikke luftes på leke- områder. Alle plikter å fjerne avføring og man bør unngå å la hunden urinere på naboens gjerder og portstolper. Bleikeråsen er et tett bebodd område og avføring fra katter er et problem. Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er "huskatter" hvor man er sikker på at kattens avføring ikke finner veien ned i sandkasser eller i naboens hage.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Boalliansen Forvaltning AS;

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 33, seksjonsnummer 172 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:

3203/55/33/172:

25.10.1974 - Dokumentnr: 16014 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:55 Bnr:33  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1978 - Dokumentnr: 16072 - Erklæring/avtale  
Ang. private felles vann- og kloakkledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1982 - Dokumentnr: 7288 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:55 Bnr:33  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1982 - Dokumentnr: 7288 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:55 Bnr:33  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1982 - Dokumentnr: 7288 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3203 Gnr:55 Bnr:33  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1994 - Dokumentnr: 13365 - Urådighet  
Rettighetshaver: Bleikeråsen Boligsameie  
Org.nr: 975 683 923  
Overdragelse skal godkjennes av styret  
Godkjennelsen gis ved påtegning på skjøte.  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2014 - Dokumentnr: 831097 - Bestemmelse

om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann og overvann.  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1985 - Dokumentnr: 17343 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 172  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 889/264254  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 317 SEKSJONER  
Dokumentnummer 17343 er benyttet 2 ganger. Dette dokumentet har fått dokumentnummer 17343 B. Det andre dokumentet er et skjøte på gnr. 54 bnr. 422. Dette dokumentet er historisk. 31.07.2012 BA

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som omhandler nybygg datert 01.09.1976

- Det er ikke samsvar mellom godkjente tegninger og dagens plan.  
- Det mangler ferdigattest på tilbygg. Hjemmelshaver opplyser om at dette er sent inn til kommunen og avventer behandling.  
- To boder er gjort om til rom for varig opphold uten at det er søkt om bruksendring

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1976.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning.

#### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner  
Id 2020100  
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 13.06.2023  
Delareal 109 552 m  
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende  
Delareal 32 858 m  
Arealbruk  
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende  
Delareal 109 476 m  
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 41 869 m  
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø  
KPHensynsonenavnH560\_2  
Delareal 142 411 m  
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Delareal 12 m  
KPAngittHensyn Hensyn landskap  
KPHensynsonenavnH550\_1

Reguleringsplaner  
Id 0220133  
Navn Bleikeråsen



Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 02.07.1975

Id 0220132B  
Navn GBNR. 54/36 m/adkomstveier  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 20.02.1980

Id 0220134D  
Navn Leangkollen  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 25.03.1998

Id 0220132C  
Navn Bleikeråsen fortau G/S-vei  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 06.05.1987

Id 0220133E  
Navn Fortau Bleikeråsen  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 16.06.1999

Id 02202017003  
Navn Langenga 30  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 24.09.2019

#### 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. Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

#### 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.

## Kontrakt grunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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



Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsopdrag

7 490 000 (Prisantydning)

28 791 (Andel av fellesgjeld)

7 518 791 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

187 950 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

189 190 (Omkostninger totalt)

199 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

202 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 707 981 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 718 381 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 721 181 (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 189 190

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsopdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 100,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11

1383 ASKER

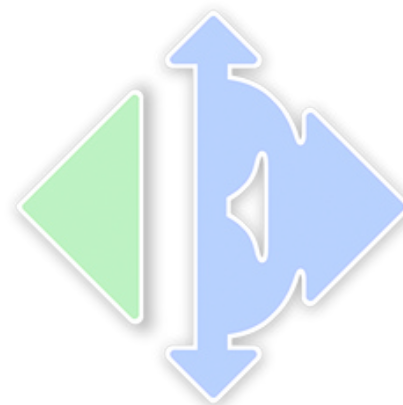
Tlf: 669 01 500

#### **Salgsoppgavedato**

04.10.2024



**Rekkehus (ende)**  
Lindløkka 52  
1387 Asker



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 01/10/2024

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 takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema 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 godkjenningmyndigheter.

#### 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:55, Bnr: 33
<b>Hjemmelshaver:</b>	Per Fredrik og Oline Myrvold
<b>Seksjonsnr:</b>	172
<b>Festnr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	142411 (Felles) m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	Privat stikkvei fra kommunal vei
<b>Vann:</b>	Kommunal
<b>Avløp:</b>	Kommunal
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	1976

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	30.09.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +6 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Kaldtloft med lagring av personlige eiendeler, med delvis gangbart gulv. Fastskrudd innredning på soverom, hindret undersøkelse av vannfordelingskap og stoppekran. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshavere
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

## OM TOMTEN:

Selve boligen har en liten hageflekk mot NORD. Ellers er det fellesareal med opparbeidet lekeplass og noe grøntarealer med naturlig vegetasjon mellom rekkehusene.

## OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus fra 1976/1977.

Fundamenter av betong med krypkjeller og stubbloft med trebjelkelag. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav.

Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon med shingel på tak. Renner og nedløp i stål.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er utført stikkprøver av etasjeskille/stubbloft under boligen. Inspeksjon er delvis/stedvis utført grunnet hygieniske årsaker. Ekskrementer fra bla. katt.

## ANNET:

OPPVARMING:

Lukket ildsted 2.etg

Varmekabler/folie i gulv i 1.etg, (det er også registrert en termostat i 2.etg som trolig betjener varme i gulv i stue/kjøkken.)

## DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no/ambita. Tilsendte megleropplysninger, samt fakturaer/dokumentasjon fra hjemmelshaver.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, flis i entrè + bad + vaskerom

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

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. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen er pusset opp i nyere tid av tidligere eier. (2016-2022)

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser. Det er påvist en nedbøyning i gulv ved trappeløpet avvik på 35 mm fra resterende målinger. 2.etg og 20mm i 1.etg

\*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert. Hjemmelshaver opplyser om at nedbøyningen har vært uforandret siden de overtok boligen i 2022.

-Det er registrert hulrom (bom) under enkelte fliser i entrè/hall, men ingen tegn på at de er løse.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Boligen er tilbygget på hver side med veranda over tilbygget.

-Pusset opp/renovert 2018-2022 av tidligere eier. (Tømremester og ingeniør)



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	68			12	68	
2.etg	49			22	49	
SUM BYGNING	117			34	117	
SUM BRA	117					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Utvendig sportsbod		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

**BRA-i:**

1.etg:  
Entrè/hall, 3 soverom ,vaskerom og bad  
2.etg:  
Åpen stue og kjøkken

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i Archicad 26.  
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

-Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med el-billader.  
-TBA 2.etg. 2 x 11m2

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående sportsbod i trekonstruksjon. Ikke tilstandsvurdert.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

01/10/2024



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.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentering av betong med stubbloft mot terreng.

**Merknader:** -På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.  
-Ingen fuktsikring ala grunnmursplast da det ikke er boligrom under terreng.

**TG 1** 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Krypkjeller med stubbloftsløsning

**Merknader:** -Det er lagret enkelte bygningsmaterialer under krypkjeller.  
-Det ble foretatt stikkprøver i bjelklag/lekter uten tegn til svekkelser/skader  
-Ingen fuktsikring mot terreng, naturlig avrenning da boligene ligger på et høydedrag.  
-God gjennomlufting

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Liten hageflekk mot NORD

Asfalt/steinlagt adkomst med trapp mot SØR.

**Merknader:** Det var ingen synlige/merkable tegn til oppsamling av vann på befaringsdagen.  
Ingen boligrom under terreng.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

**Merknader:** -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.  
-Ikke mulig å påvise kontinuerlig lufting bak kledning. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.  
-Det er påvist enkelte steder med sprekker i panel (Gavlvegg). Forøvrig så ser kledningen bra ut.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker på gavlvegg, samt alder på den eldste kledningen.

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

©mstr.no

7/17

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 terrassedører med karm i tre med isolerglass med varierende årstall. ( 2016-2019)  
Ytterdører med glassfelt og elektronisk dørlås.

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.  
-Skade i overkant av dørlås på terrassedør mot SØR.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av skade på dørlås på terrassedør

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre.

**Merknader:** Takkonstruksjon er inspisert fra loftsluke på kjøkken.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel antatt fra byggeår. Ytterteking med takshingel.

**Merknader:** Det er ikke gitt opplysninger hvilket årstall ytterteking er fra.

Undertak er inspisert via loftsluke på kjøkken.

-Hjemmelshaver opplyser om at takflater er sameiet sitt ansvar.

-Det mangler snøfangere på tak. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Erfaringsmessig så skal det mye til for at det kommer takras fra shingeltak med denne helningsgraden. (Manglende snøfangere vil her gi en TG 2)

TGIU er valgt da sameiet har ansvar for vedlikehold og utbedringer av tak.

**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

8/17



Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.  
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.  
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.  
 Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert fra lofts Luke på kjøkken. Ikke gangbart gulv på kaldtloft.

**Merknader:** Kaldtloft virket luftig og ventilert på befaringdagen. Ventilering via spalte i raft  
 -Kaldtloft er etterisolert 2023. (Faktura fremlagt)

OBS!

Noe mangelfull isolasjon på soilrør i kald sone. Bør utbedres for å hindre kondensering. Soilrør bør/må også forlenges over tak for å forhindre/begrense fuktig luft inn på kaldtloftet.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- 1.Veranda (tak over tilbygg) i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere mot SØR og NORD.
- 2.Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot NORD.

**Merknader:** -Normal bruks-/værs slitasje.

-Rekkverkshøyder er ikke tilfredsstillende etter dagens krav. (97 cm og 96 cm)

-Hjørne på terrasse mot NORD mangler rekkverk. (70 cm ned til terreng på en liten del av terrassen)

-Tettesjikt under terrassebord er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep. (det er antydninger til asfalt papp under terrassebord)

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad pusset opp i 2018

Flislagte vegger, malte plater i himling

100 cm innredning med toppmontert vask og ett-greps armatur på vegg

Speil med LED, høyskap på vegg

Dusjnise med svingbare glassdør

Frittstående boblekar

Vegghengt WC

Elektrisk avtrekksvifte i himling

**Merknader:** Godt fungerende bad med normal bruksslitasje.

\*Badet er pusset opp av tidligere eier.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Svertesopp/muggvekst i elastisk fugemasse i dusjsonen (ganske normalt, kan forsøkes vasket med egnet middel. Evt. utbedres med ny fugemasse, dette bør gjøres av fagfolk)

-Det er målt høydeforskjell med laser på 23 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Hovedgulv er tilnærmet flatt.

Fall i dusjsone er ca.1:50.

-Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel.

-Det er avvik på fall ihht TEK 17. Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.

TG 2:

Muggvekst i elastisk fugemasse er avvik ihht NS 3600:2018

Avvik på fall (Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.)

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

\*Tidligere eier er tømrermester og bygningsingeniør, og har utført hoveddelen av arbeidene på egeninnats.

Dokumentert med bilder.

**Merknader:** -Det er påvist slukmansjett under klemring.

-Billedokumentasjon av membranarbeider stedvis i rommet.

-Det er foretatt hullboring i våtsone til badekar, uten tegn til forhøyede verdier. (Eneste mulige sted for hulltaking)

-Det er en forutsetning av membranarbeider er utført ihht gitt anvisninger på produkt. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsrapport.

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

TG 2:

Vurderes da det ikke foreligger produktdokumentasjon på membran.

## 7.2 Vaskerom



**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med vegg og benkeskap med benkeplate for oppbevaring. (2018)  
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel  
VV-bereder

**Merknader:** -Vaskerommet har ingen våtsoner på vegg.  
Overflater med naturlig bruksslitasje.

TG 2:

Ingen ventilering av vaskerom.(Avvik ihht NS 3600:2018) (Det er begrenset fuktpåkjenning/fuktig luft på et vaskerom med dagens bruk. (Det bør likevel etableres ventilering, evt. sørge for god utlufting ved bruk av f.eks tørketrommel/klestørk)

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Det er ingen fall på gulvet. Ei heller påvist membranoppkant ved dørterskel. Ihht TEK 17 så er det krva til membranoppkant ved dørterskel på minimum 15 mm når det er mindre fall enn 1:100. Rommet fungerer likevel greit med dette avviket, men det kan være fare for at lekkasjevann vil nå tilstøtende rom/bygningsdeler.

TG 2:

Avvik på fall/membranoppkant.

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.  
\*Det er påvist membran/slukmansjett under klemring samt synlig membranoppkant ved siden av dør, der det mangler en sokkelflis.

**Merknader:** Tidligere eier er tømrermester og bygningsingeniør, og har utført hoveddelen av arbeidene på egeninnsats.

TG 2:

Manglende dokumentasjon (avvik NS 3600:2028)

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

©mstr.no

11/17

**TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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 med kjøkkenøy fra 2020

Slette fronter med integrerte håndtak

Benkeplate i laminert spon med vask og ett-greps armatur. Delvis flislagt over benk.

Keramisk platetopp med integrert ventilator

Integrert komfyr, kombiskap kjølfrys, oppvaskmaskin.

**Merknader:** -Kjøkken med normal bruksslitasje

-Det er noe usikkerhet angående utkast til ventilator. (Sokkel var ikke mulig å demonterer uten spesial verktøy) Det oppleves ved test av ventilator, at avkast kun føres under sokkel.

(Kullfilter til ventilator er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 og git en TG 2) Det vil bli gitt en TG 1 på kjøkkenet, med forbehold om at ventilator har direkte avkast. (ref.tidligere rapport)

-Ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring i benkeskap er påvist. (Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det er ikke opplyst av hjemmelshaver om at det er lagt opp ny kurs til platetoppen.)

**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 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør



Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018  
 Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er WC med innebygget sistere.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistere for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistere for WC.

Vann-/avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.  
 -Stoppekran er antatt i vannfordelingsskap på soverom. Ikke testet grunnet fastmontert skapinnredning. Tiltak bør vurderes, da man har begrenset med tid for å hindre ytterligere skade ved en evt lekkasje.  
 -Ikke påvist stakeluke, men det er synlige avløpsrør i krypkjeller.  
 -Soilrør på kaldtloft bør/må utbedres da det er avsluttet inne på kaldtloft. (Unødig fuktig luft tilføres kald sone med fare for kondensering)

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 2:  
 Settes på bakgrunn av manglende/vanskelig tilgjengelighet til stoppekran.  
 Manglende dokumentasjon på innebygget sistere/VVS  
 Soilrør (lufting) ikke avsluttet på en fagmessig måte.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktstjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereder med ekspansjonskar plassert på vaskerom med sluk i gulv . Oso Hotwater S 300 Saga std. , 287 liter.  
 Direktekoblet i bryter.

**Merknader:** Ingen merknader.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Det er ingen opplysninger om at det finnes nedgravd tank på eiendommen.

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på bad, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger.  
 \*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

**Merknader:** Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering.

#### 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018/2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.  
 -Samsvarserklæring er fremvist på utført el-arbeid som dagens hjemmelshaver har fått utført, samt samsvarserklæring for flytting+ny innmat i sikringsskap+ godkjent økning av kapasitet 3x40A.  
 -Varmekabler er ikke funksjonstestet.  
 -Downlights er ikke demontert for kontroll.  
 -Jording til slukrist på vaskerom er ikke fagmessig utført.

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.  
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.  
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er ikke samsvar mellom godkjente tegninger tilsendt fra megler og dagens plan.  
 -Det mangler ferdigattest på tilbygg. Hjemmelshaver opplyser om at dette er sent inn til kommunen og avventer behandling.  
 -Der mangler håndløper på 1 side ihht dagens krav.  
 -Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget ligger over terreng med utlufting under boligen. Området har moderat til lav forekomst av radon. (propcloud.no)

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger Settes på bakgrunn av tørkesprekker på gavlvegg, samt alder på den eldste kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører Vurderes på bakgrunn av skade på dørblad på terrassedør
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter
7.1.2	Bad Overflate gulv Muggvekst i elastisk fugemasse er avvik ihht NS 3600:2018 Avvik på fall. (Rommet fungerer likevel godt med dette avviket.)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Vurderes da det ikke foreligger produktdokumentasjon på membran.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv Avvik på fall/membranoppkant.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk Manglende dokumentasjon (avvik NS 3600:2028)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Settes på bakgrunn av manglende/vanskelig tilgjengelighet til stoppekran. Manglende dokumentasjon på innebygget sisterner/VVS Soilrør (lufting) ikke avsluttet på en fagmessig måte



## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Manglende ventilering av vaskerom. (Avvik ihht NS 3600:2018) (Det er begrenset fuktpåkjenning/fuktig luft på et vaskerom med dagens bruk. (Det bør likevel etableres ventilering, evt. sørge for god utlufting ved bruk av f.eks tørketrommel/klestørk)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240335	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Fredrik Myrvold	Oline Myrvold
Gateadresse	
Lindløkka 52	
Poststed	Postnr
ASKER	1387
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## 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

Initialer selger: PFM, OM

Document reference: 1110240335

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

Svar  Nei  Ja

Beskrivelse Totalrenovering.

Arbeid utført av Rentex bygg og Betong, Jørgen Gundersen (tidligere eier)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse Membra, gulv og vegger

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  Ja

Beskrivelse Alle rør og installasjoner byttet 2018.

Arbeid utført av Rørleggemester Thomas Irgens

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse Svank i guv andre etasje. Har vært stabilt siden vi flyttet inn. Ukjent dato for når svank oppsto.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar  Nei  Ja

Beskrivelse Nytt sikringsskap 2020. Bytte dimmere, Smarthus installasjon, termostat på soverom og lyskilde på loft.

Arbeid utført av Wellhaven Rør og Elektro AS, Aida Elektro

Filer

[Aida elektro AS.pdf](#) [Lindløkka 52 El-arbeider Inntak og sikringsskap \(1\).pdf](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse Ladeboks på parkeringsplassen som tilhører boligen i garasjeanlegg.

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

Beskrivelse Tidligere eier var tømmer/byggingeniør og utførte arbeid selv, bytte tjenester mot andre faglærte og kjøp av tjenester fra andre faglærte.

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  Nei  Ja

Beskrivelse Tilbygg med overliggende balkong på begge sider av huset. Ferdiggattest under utarbeidelse og vil sendes inn før overtagelse.

Arbeid utført av Egeninnsats av tidligere eier som var tømmer/byggingeniør

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

Beskrivelse Det er bygget ut på begge sider av boligen og balkong over utbytte av tidligere eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse Ferdiggattest sendt inn oktober 2024, venter på svar fra kommunen. Vil ordnes før overtagelse.

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

Beskrivelse Sameiet kommer til å rehabilitere garasjeanlegget noe som sikkert vil støye noe i en periode og fre til at man må ha midlertidig parkering en annen plass. Det bygges leiligheter i Langenga, men det har vi ikke opplevd noe særlig støy fra foreløpig.

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

Nei  Ja

Beskrivelse Manglende ferdiggattest for tilbygg som tidligere beskrevet i erklæringen. Ferdiggattest er sendt inn, men venter på svar fra kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei  Ja

Beskrivelse Manglende ferdiggattest for tilbygg som tidligere beskrevet i erklæringen. erdigattest er sendt inn, men venter på svar fra kommunen.

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

Nei  Ja

Beskrivelse Takst i forbindelse med salg av bolig.

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

Rehabilitering av garasje vil gi en beskjed økning i felleskostandene, trolig 300-500 kr.

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

#### Dokumenter

[RCA12 AS.pdf](#)

#### Tilleggs kommentar

I 2023 ble etterisolert på loftet og lagt nye bord. Det ble også satt inn nye friskluftsventiler både oppe og nede. Arbeid utført av faglært.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240335

Document reference: 1110240335

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Fredrik Myrvold	e48c62b88d6c68d41caeaabc 0d2357a9ef3d5110d	02.10.2024 18:44:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oline Myrvold	90658059ed9e4a1d5749c7 3c474e36588cf16d1f	02.10.2024 18:45:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240335

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

# Nabolagsprofil

Lindløkka 52 - Nabolaget Bleikeråsen - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Lindløkka Linje 293	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	5 min 🚶 2.3 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 🚶 24.9 km
✈ Oslo Gardermoen	59 min 🚶

## Skoler

Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Vettre skole (1-7 kl.) 302 elever, 16 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	14 min 🚶 1.1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 160 elever, 10 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	16 min 🚶 1.1 km
Asker videregående skole 486 elever	24 min 🚶 1.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Hotel Leangkollen	5 min 🚶
🚗 Bleiker VGS - Akershus fylkeskommu...	17 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 94/100

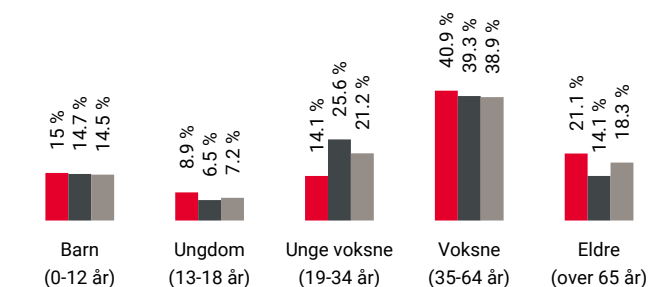


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 88/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bleikeråsen	1 062	482
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bleikerfaret barnehage (1-5 år) 94 barn	7 min 🚶 0.6 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 🚶 0.7 km
Velodromen idrettsbarnehage (0-5 år) 105 barn	20 min 🚶 1.5 km

## Dagligvare



Rema 1000 Risenga	11 min 🚶
Kiwi Vettre PostNord	20 min 🚶 1.5 km





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




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**  
Lite støynivå 96/100

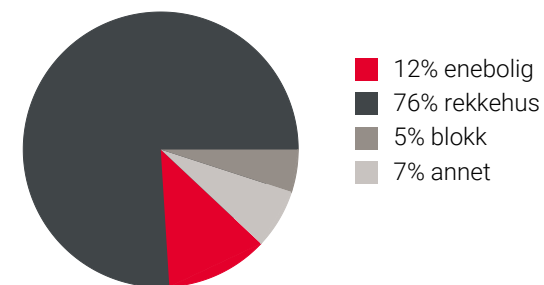
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 93/100

 **Trygghet der barna ferdes**  
Trygge 89/100

## Sport

-  Kalkfjellet balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Bleikeråsen 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Feel24 Asker Langenga (2024) 20 min 
-  EVO Asker 25 min 

## Boligmasse



«Det er meget barnevennlig, og nesten bilfritt. Menneskene som bor her er utrolig hyggelige! Sjøutsikt til Oslofjorden, med utrolig vakre soloppganger. Et nydelig sted å bo!»

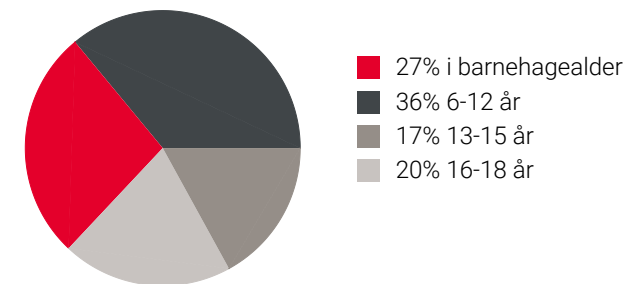
Sitat fra en lokalkjent



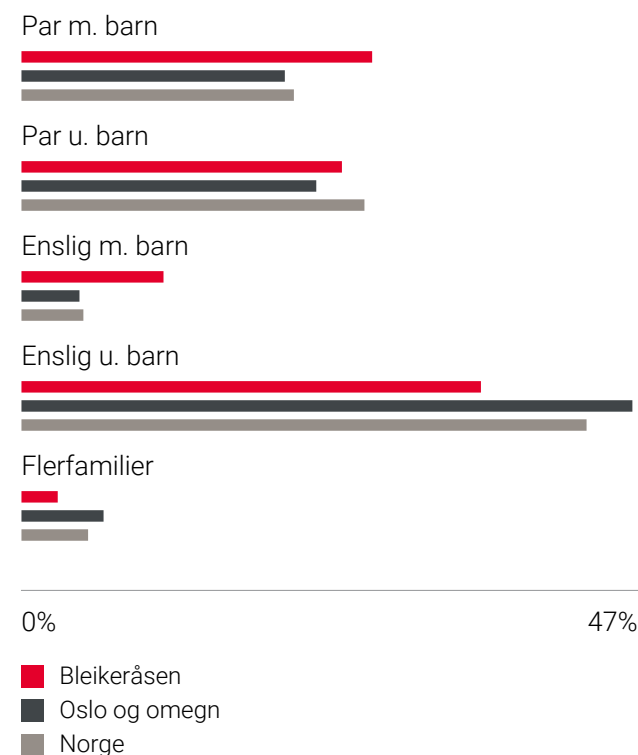
## Varer/Tjenester

-  Trekanten Asker 7 min 
-  Vette apotek 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

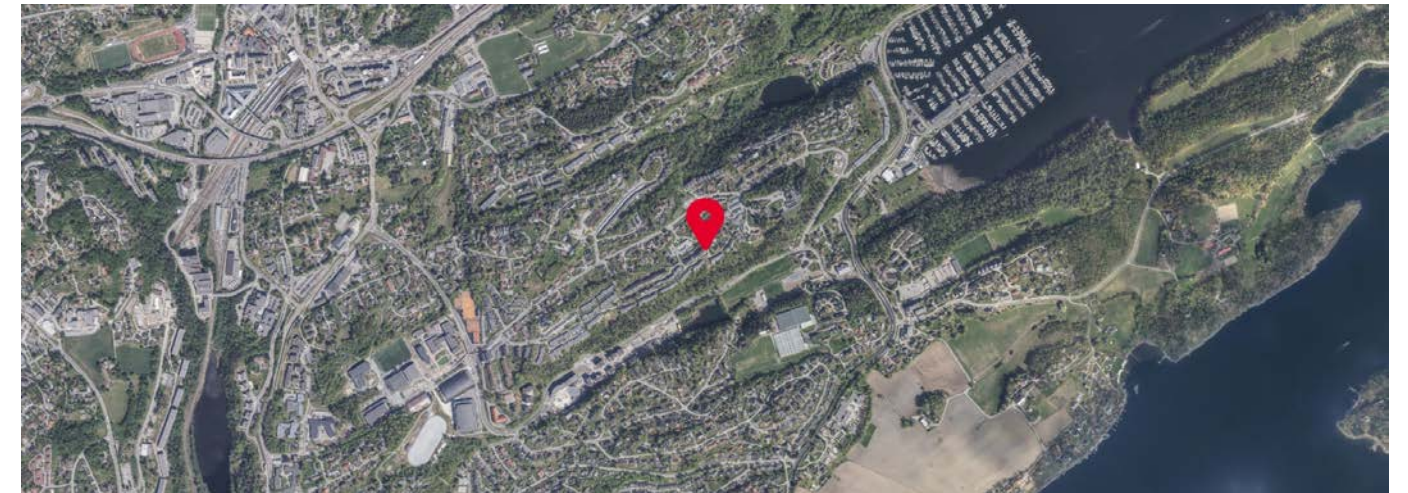


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Arbeidssted	Bleikeråsen, gnr. 54 og 55, bnr. 33, 4+5	Journalnr.	418/75	Tegn. Dato	
Arbeidets art	Nybygg	Innlevert	9/5-75		
Bygningens art	Rekkehús, husstype 2				
Byggherre	Oslo kommune v/ Nordstaa				
Ansvarshavende	Siv. ing. Jan Rønne, Konventveien 100, Oslo 2.				

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 5/8-76. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/12-76....

husnr. iflg. sit. plan, 172, 173, 174, 175 og 176, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 og 187.

1. Utvendige arbeider må gjøres ferdig.

Gjenspart sendt byggherren.

Vi tør be Dem melde ny kontroll når ovennevnte arbeider er utført. Bygningen er oppført i overensstemmelse med aprobert byggemelding. Før ferdigattest kan gis må ny befaring foretas og eventuell ny mangelliste oppsettes.

Asker kommune, bygningssjefen, den 1/9-76.

Harald Gao.

*[Signature]*  
Bygningssjef.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets: Gårdsnr 55, Bruksnr 33, Seksjonsnr 172 Kommune: 3203 Asker

### Adresse:

Veiadresse: Lindløkka 52, gatenr 1287  
(fra bruksenhet) 1387 Asker  
Oppdatert: 01.01.2024

### Grunnkrets:

1104 Bleikeråsen  
Valgkrets: 4 Risenga  
Kirkesogn: 1070301 Østenstad  
Tettsted: 801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg. landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 172 Andel 889/255134	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.06.1985	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	889/264 254
Arealkilde:				Areal felles tomt:	142 410,7 kvm
Arealmerknad:					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

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

Mottaker	3203/55/33/0/65	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/66	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/67	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/68	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/69	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/70	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/71	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/72	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/73	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/74	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/75	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/76	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/77	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/78	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/79	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/80	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/81	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/82	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/83	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/84	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/85	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/86	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/87	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/88	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/89	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/90	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/91	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/92	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/93	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/94	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/95	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/96	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/97	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/98	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/99	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/100	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/101	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/102	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/103	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/104	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/105	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/106	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/107	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/108	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/109	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/110	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/111	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/112	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/113	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/114	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/115	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/116	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/117	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/118	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/119	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/120	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/121	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/122	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/123	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/124	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/125	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/126	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/127	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/128	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/129	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/130	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/131	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/132	0,0

Mottaker	3203/55/33/0/133	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/134	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/135	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/136	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/137	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/138	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/139	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/140	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/141	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/142	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/143	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/144	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/145	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/146	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/147	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/148	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/149	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/150	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/151	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/152	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/153	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/154	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/155	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/156	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/157	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/158	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/159	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/160	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/161	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/162	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/163	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/164	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/165	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/166	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/167	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/168	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/169	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/170	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/171	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/172	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/173	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/174	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/175	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/176	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/177	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/178	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/179	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/180	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/181	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/182	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/183	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/184	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/185	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/186	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/187	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/188	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/189	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/190	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/191	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/192	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/193	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/194	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/195	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/196	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/197	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/198	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/199	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/200	0,0

Mottaker	3203/55/33/0/201	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/202	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/203	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/204	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/205	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/206	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/207	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/208	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/209	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/210	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/211	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/212	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/213	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/214	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/215	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/216	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/217	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/218	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/219	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/220	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/221	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/222	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/223	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/224	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/225	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/226	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/227	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/228	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/229	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/230	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/231	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/232	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/233	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/234	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/235	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/236	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/237	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/238	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/239	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/240	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/241	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/242	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/243	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/244	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/245	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/246	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/247	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/248	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/249	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/250	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/251	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/252	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/253	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/254	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/255	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/256	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/257	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/258	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/259	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/260	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/261	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/262	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/263	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/264	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/265	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/266	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/267	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/268	0,0



Mottaker	3203/55/33/0/269	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/270	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/271	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/272	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/273	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/274	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/275	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/276	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/277	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/278	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/279	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/280	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/281	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/282	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/283	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/284	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/285	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/286	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/287	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/288	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/289	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/290	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/291	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/292	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/293	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/294	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/295	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/296	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/297	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/298	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/299	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/300	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/301	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/302	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/303	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/304	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/305	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/306	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/307	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/308	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/309	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/310	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/311	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/312	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/313	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/314	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/315	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/316	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/317	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker 3203/55/33 0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker 3203/55/33/0/1 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/2 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/3 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/4 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/5 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/6 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/7 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/8 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/9 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/10 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/11 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/12 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/13 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/14 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/15 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/16 0,0
		Mottaker 3203/55/33/0/17 0,0

Mottaker	3203/55/33/0/18	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/19	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/20	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/21	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/22	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/23	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/24	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/25	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/26	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/27	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/28	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/29	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/30	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/31	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/32	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/33	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/34	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/35	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/36	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/37	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/38	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/39	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/40	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/41	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/42	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/43	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/44	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/45	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/46	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/47	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/48	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/49	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/50	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/51	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/52	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/53	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/54	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/55	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/56	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/57	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/58	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/59	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/60	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/61	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/62	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/63	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/64	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/65	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/66	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/67	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/68	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/69	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/70	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/71	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/72	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/73	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/74	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/75	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/76	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/77	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/78	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/79	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/80	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/81	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/82	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/83	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/84	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/85	0,0

Mottaker	3203/55/33/0/86	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/87	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/88	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/89	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/90	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/91	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/92	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/93	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/94	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/95	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/96	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/97	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/98	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/99	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/100	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/101	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/102	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/103	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/104	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/105	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/106	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/107	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/108	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/109	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/110	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/111	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/112	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/113	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/114	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/115	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/116	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/117	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/118	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/119	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/120	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/121	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/122	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/123	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/124	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/125	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/126	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/127	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/128	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/129	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/130	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/131	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/132	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/133	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/134	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/135	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/136	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/137	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/138	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/139	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/140	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/141	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/142	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/143	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/144	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/145	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/146	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/147	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/148	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/149	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/150	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/151	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/152	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/153	0,0

Mottaker	3203/55/33/0/154	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/155	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/156	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/157	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/158	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/159	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/160	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/161	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/162	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/163	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/164	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/165	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/166	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/167	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/168	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/169	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/170	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/171	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/172	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/173	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/174	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/175	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/176	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/177	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/178	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/179	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/180	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/181	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/182	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/183	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/184	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/185	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/186	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/187	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/188	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/189	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/190	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/191	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/192	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/193	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/194	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/195	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/196	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/197	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/198	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/199	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/200	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/201	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/202	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/203	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/204	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/205	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/206	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/207	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/208	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/209	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/210	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/211	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/212	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/213	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/214	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/215	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/216	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/217	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/218	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/219	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/220	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/221	0,0



Mottaker	3203/55/33/0/222	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/223	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/224	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/225	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/226	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/227	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/228	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/229	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/230	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/231	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/232	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/233	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/234	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/235	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/236	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/237	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/238	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/239	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/240	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/241	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/242	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/243	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/244	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/245	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/246	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/247	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/248	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/249	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/250	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/251	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/252	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/253	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/254	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/255	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/256	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/257	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/258	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/259	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/260	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/261	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/262	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/263	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/264	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/265	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/266	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/267	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/268	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/269	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/270	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/271	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/272	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/273	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/274	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/275	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/276	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/277	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/278	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/279	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/280	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/281	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/282	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/283	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/284	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/285	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/286	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/287	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/288	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/289	0,0

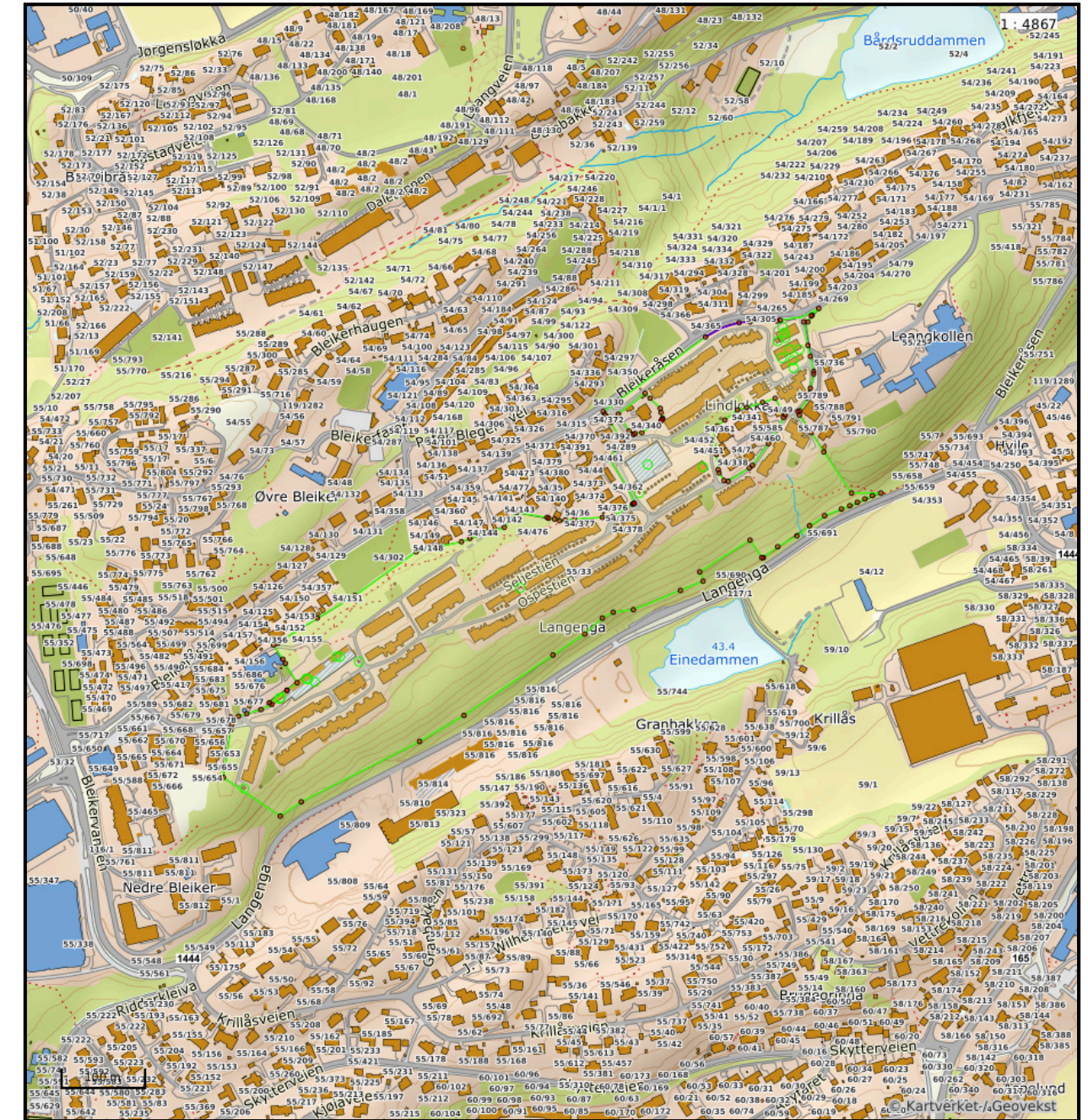
Mottaker	3203/55/33/0/290	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/291	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/292	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/293	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/294	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/295	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/296	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/297	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/298	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/299	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/300	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/301	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/302	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/303	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/304	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/305	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/306	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/307	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/308	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/309	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/310	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/311	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/312	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/313	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/314	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/315	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/316	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/317	0,0
Avgiver	3203/55/33	0,0
Mottaker	3203/55/33/0/172	0,0

Seksjonering Forretning: 14.06.1985  
Matrikkelført:



Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Rekkehus						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lindløkka 52	Bolig					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	lgangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	16274674			Antall etasjer:		
						1
						1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1					
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

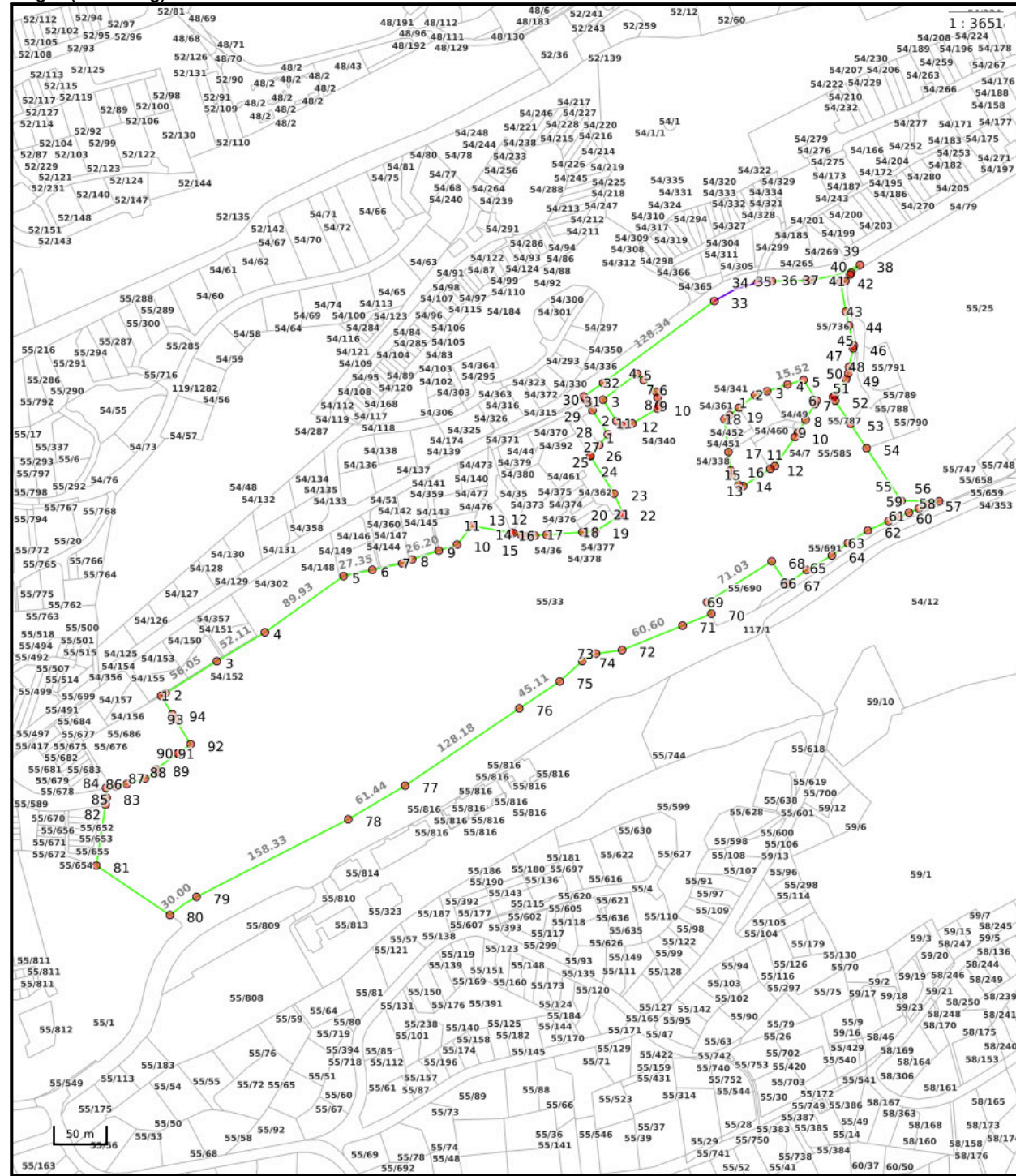
Oversiktskart



- |                                    |                     |  |
|------------------------------------|---------------------|--|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b> | <b>Symboler</b>                          |
| 10 cm eller mindre                 | 201 - 500 cm        | Bygningspunkt                            |
| 11 - 30 cm                         | Over 500 cm         | Sefrak kulturminne                       |
| 31 - 200 cm                        | Ikke angitt         | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |
|                                    | -- Vannkant         | ..... Fiktiv / Teigdeler                 |
|                                    | -- Veikant          | ..... Punktfeste                         |



**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:** 142 410,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 127,09	581 384,94	4,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 129,92	581 388,96	56,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 163,86	581 433,57	52,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 194,55	581 475,68	89,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 253,31	581 543,76	27,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 261,53	581 569,85	28,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 269,99	581 596,91	9,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 274,41	581 605,82	26,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 284,86	581 629,85	17,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 291,92	581 646,08	22,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 310,50	581 658,51	36,58m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
12	6 633 307,61	581 694,98	2,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 633 307,44	581 697,08	7,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 306,38	581 704,40	6,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 305,74	581 710,66	6,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 306,84	581 717,38	10,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 308,60	581 728,08	33,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 314,04	581 761,15	12,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 316,00	581 773,06	27,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 333,00	581 795,27	0,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 333,55	581 795,98	1,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 334,41	581 797,09	20,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 352,42	581 787,21	41,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 385,05	581 761,89	0,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 385,42	581 762,15	13,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 396,22	581 769,41	12,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 633 406,66	581 776,44	26,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 427,74	581 760,25	7,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 633 433,33	581 755,97	4,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 436,98	581 753,16	3,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 633 439,80	581 751,00	21,93m	Terrengmålt	10	-405,52	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 633 453,90	581 767,79	128,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 633 539,09	581 863,78	43,92m	Terrengmålt	10	94,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 633 559,70	581 902,12	13,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	94,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
35	6 633 562,24	581 915,36	32,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 633 566,01	581 947,21	4,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 633 566,58	581 951,25	48,24m	Terrengmålt	10	-105,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 633 584,66	581 995,53	10,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 633 576,58	581 988,14	1,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 633 574,94	581 987,17	7,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
41	6 633 568,45	581 983,31	4,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 633 567,49	581 978,94	28,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 633 540,37	581 986,37	13,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 633 527,63	581 990,46	18,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 633 509,66	581 996,49	2,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 633 506,90	581 996,31	17,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 633 489,50	581 993,90	6,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 633 483,35	581 993,82	5,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 633 477,71	581 992,26	18,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 633 461,65	581 982,97	2,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 633 460,07	581 981,64	3,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 633 456,98	581 984,02	25,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 633 436,83	582 000,12	27,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 633 415,60	582 017,08	58,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

55	6 633 369,86	582 053,63	35,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 633 372,71	582 088,60	10,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 633 368,74	582 079,08	9,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 633 364,31	582 070,60	10,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 633 359,56	582 061,71	9,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 633 354,96	582 052,88	10,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 633 350,01	582 043,53	21,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 633 339,57	582 025,06	21,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 633 326,23	582 007,77	18,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 633 313,34	581 993,93	27,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 633 297,80	581 971,84	21,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 633 284,00	581 955,93	1,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 633 283,18	581 954,95	25,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 633 302,93	581 938,75	71,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 633 259,72	581 882,37	11,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 633 249,48	581 887,43	29,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 633 235,89	581 861,73	60,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 633 208,28	581 807,79	24,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 633 202,63	581 783,95	14,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 633 194,67	581 771,79	28,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 633 173,91	581 752,65	45,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 633 145,57	581 717,55	128,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 633 064,40	581 618,35	61,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 633 028,48	581 568,50	158,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 632 944,01	581 434,59	30,00m	Terrengmålt	10	-118,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 632 924,95	581 411,52	82,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
81	6 632 964,50	581 339,35	57,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 633 021,66	581 342,70	6,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 633 028,23	581 343,08	9,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
84	6 633 037,15	581 341,70	9,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
85	6 633 039,28	581 350,71	10,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
86	6 633 042,55	581 360,54	17,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
87	6 633 049,21	581 377,02	13,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
88	6 633 056,02	581 388,65	3,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
89	6 633 058,65	581 386,33	25,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
90	6 633 075,42	581 405,08	0,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
91	6 633 075,11	581 405,35	14,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
92	6 633 084,78	581 416,33	27,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
93	6 633 106,64	581 400,12	5,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
94	6 633 110,95	581 396,92	20,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 416,10	581 788,92	6,96m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 419,78	581 783,18	23,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 438,34	581 769,01	39,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 465,39	581 798,37	8,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 459,97	581 804,94	16,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 449,97	581 817,62	5,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 444,85	581 819,44	6,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 438,31	581 821,54	1,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 437,21	581 821,54	2,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 434,68	581 820,22	27,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 418,76	581 798,19	7,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 416,78	581 791,32	2,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 442,37	581 895,62	19,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 455,47	581 909,54	11,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 460,00	581 920,13	20,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 467,88	581 938,55	15,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 473,53	581 953,01	22,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 455,48	581 966,92	3,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 452,05	581 965,33	16,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 436,86	581 958,22	13,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

9	6 633 424,27	581 952,33	5,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 419,90	581 949,84	32,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 391,43	581 933,67	5,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 388,37	581 929,66	29,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 370,23	581 905,98	4,70m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 370,79	581 901,78	11,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 379,65	581 894,99	4,44m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 383,65	581 893,14	17,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 400,57	581 889,55	30,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 430,66	581 883,16	5,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 434,75	581 887,52	11,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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





# Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 27.09.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	172
Adresse	Lindløkka 52, 1387 ASKER								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2020100
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf">https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 109 552 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 32 858 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 109 476 m<sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #7 Prio. vekstområde <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

<b>Delareal</b>	41 869 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H560_2
<b>Delareal</b>	142 411 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	#8 Nullvekst nord
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn landskap
<b>KPHensynsonenavn</b>	H550_1

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0220133
<b>Navn</b>	Bleikeråsen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.07.1975
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/285/133_bestemmelser.pdf">https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/285/133_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 544 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> KS7</p> <p><b>Delareal</b> 34 566 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles grøntareal</p> <p><b>Delareal</b> 14 198 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles gangareal</p> <p><b>Delareal</b> 1 174 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> KS5</p> <p><b>Delareal</b> 21 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Kommunalteknisk virksomhet</p> <p><b>Delareal</b> 2 177 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> KS20</p> <p><b>Delareal</b> 20 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Kommunalteknisk virksomhet <b>Feltnavn</b> T1</p>

<b>Delareal</b>	444 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles lekeareal
<b>Feltnavn</b>	FL2
<b>Delareal</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kommunalteknisk virksomhet
<b>Feltnavn</b>	T3
<b>Delareal</b>	22 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kommunalteknisk virksomhet
<b>Feltnavn</b>	T4
<b>Delareal</b>	69 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass
<b>Feltnavn</b>	F.park.pl
<b>Delareal</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Frisiktsone
<b>Delareal</b>	264 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles lekeareal
<b>Feltnavn</b>	FL1
<b>Delareal</b>	1 390 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS12
<b>Delareal</b>	1 005 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS19
<b>Delareal</b>	956 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles lekeareal
<b>Feltnavn</b>	FL5
<b>Delareal</b>	1 400 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS8
<b>Delareal</b>	546 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass
<b>Feltnavn</b>	P1b
<b>Delareal</b>	819 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS11
<b>Delareal</b>	26 341 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles grøntareal
<b>Feltnavn</b>	FGA
<b>Delareal</b>	11 388 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles lekeareal
<b>Feltnavn</b>	FLB
<b>Delareal</b>	420 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Offentlig trafikkområde
<b>Feltnavn</b>	OT
<b>Delareal</b>	1 800 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS10

<b>Delareal</b>	2 172 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass
<b>Feltnavn</b>	P1a
<b>Delareal</b>	1 058 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS21
<b>Delareal</b>	975 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS18
<b>Delareal</b>	1 041 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles lekeareal
<b>Feltnavn</b>	FL6
<b>Delareal</b>	328 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	B
<b>Delareal</b>	1 953 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS25
<b>Delareal</b>	113 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles lekeareal
<b>Feltnavn</b>	FL4
<b>Delareal</b>	744 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS23
<b>Delareal</b>	1 717 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS13
<b>Delareal</b>	1 633 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS9
<b>Delareal</b>	1 272 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS17
<b>Delareal</b>	1 540 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS6
<b>Delareal</b>	996 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS14
<b>Delareal</b>	990 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS27
<b>Delareal</b>	966 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS22
<b>Delareal</b>	1 996 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	KS26



<b>Delareal</b>	1 486 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
<b>Felt navn</b>	FA
<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Delareal</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei
<b>Felt navn</b>	G/S
<b>Delareal</b>	4 087 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	KS4
<b>Delareal</b>	2 109 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	KS15
<b>Delareal</b>	853 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	KS3
<b>Delareal</b>	1 625 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	KS24
<b>Delareal</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veigrunn
<b>Delareal</b>	1 623 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	KS2
<b>Delareal</b>	1 332 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	KS1
<b>Delareal</b>	1 504 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass
<b>Felt navn</b>	P2
<b>Delareal</b>	1 772 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	KS28
<b>Delareal</b>	2 037 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass
<b>Felt navn</b>	P3
<b>Delareal</b>	2 139 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
<b>Felt navn</b>	KS16
<b>Id</b>	0220133D
<b>Navn</b>	Omregulering Bleikeråsen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.07.1982

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 402 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse
	<b>Delareal</b> 119 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles lekeareal
	<b>Felt navn</b> S
<b>Id</b>	0220132B
<b>Navn</b>	GBNR. 54/36 m/adkomstveier
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.02.1980
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/286/132B_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/286/132B_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 73 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Annen veigrunn
	<b>Delareal</b> 7 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles lekeareal
	<b>Delareal</b> 22 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
<b>Id</b>	0220134D
<b>Navn</b>	Leangkollen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.03.1998
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/298/134D_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/298/134D_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 19 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Kjørevei
<b>Id</b>	0220132C
<b>Navn</b>	Bleikeråsen fortau G/S-vei
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.05.1987
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 45 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 77 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Kjørevei
<b>Id</b>	0220133E
<b>Navn</b>	Fortau Bleikeråsen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan

<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.1999								
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/284/133E_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/284/133E_bestemmelser.pdf</a>								
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>172 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>636 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen veigrunn</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	172 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei	<b>Delareal</b>	636 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen veigrunn
<b>Delareal</b>	172 m <sup>2</sup>								
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei								
<b>Delareal</b>	636 m <sup>2</sup>								
<b>Formål</b>	Annen veigrunn								
<b>Id</b>	02202017003								
<b>Navn</b>	Langenga 30								
<b>Plantype</b>	Detaljregulering								
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan								
<b>Ikrafttredelse</b>	24.09.2019								
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf</a>								
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>39 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen veggrunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td><b>Felt navn</b></td> <td>AVG</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	39 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal	<b>Felt navn</b>	AVG		
<b>Delareal</b>	39 m <sup>2</sup>								
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal								
<b>Felt navn</b>	AVG								



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 27.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

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

<b>Kommunenr.</b>	3203	<b>Gårdsnr.</b>	55	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	172
<b>Adresse</b>	Lindløkka 52, 1387 ASKER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	1 463,91 kr
Feiing	349,00 kr
Renovasjon	3 666,24 kr
Vann	1 818,08 kr

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 27.09.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>55</b>	Bnr:	<b>33</b>	Fnr:		Snr:	<b>172</b>
Adresse:	<b>Lindløkka 52, 1387 ASKER</b>						

#### Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

#### Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
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.*

 <b>Asker kommune</b>	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 <a href="mailto:post@asker.kommune.no">post@asker.kommune.no</a>
	Dato: 27.09.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	<b>55</b>	Bnr:	<b>33</b>	Fnr:		Snr:	<b>172</b>
Adresse:	<b>Lindløkka 52, 1387 ASKER</b>						

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 <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	<input type="checkbox"/>	
Ikke tilknyttet:	<input type="checkbox"/>	

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

**0220 2017003**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 24. september 2019 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,  
For rådmannen

Marte H. Lie

## BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGENGA 30, ASKER KOMMUNE

Gnr. 55 bnr. 323, 549, del av 744 m.fl.

Plankart datert 02.07.2019

Reguleringsbestemmelser datert 02.07.2019, sist revidert 24.09.2019.

### Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt.....	1
§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner .....	1
§ 3 Vilkår for gjennomføring.....	2
§ 4 Andre fellesbestemmelser.....	4
§ 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg .....	5
§ 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål .....	8
§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	9
§ 8 Grønnstruktur .....	10
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .....	11
§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder .....	11
§ 11 Midlertidig anleggs- og riggområde .....	11

### § 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utbygging av Langenga 30, der man på den sørvestre del av eiendommen (nærmest Risenga) åpner for et nasjonalt kompetansesenter for utvikling av sykkelporten med velodrom og areal til andre idrettsrelaterte aktiviteter.

I tilknytning til idrettsbygget med velodromen åpnes det for et funksjonelt næringsbygg tilrettelagt for barnehage, skole og servicefunksjoner som kan styrke de idrettsrelaterte funksjonene i idrettsbygget.

På den resterende del av eiendommen (nordøstover) tilrettelegges det for en større, helhetlig boligbebyggelse med variert leilighetssammensetning, variert fasadeuttrykk og gode uteoppholdsarealer.

Naturområdet rundt Einedammen sikres som friområde for bolig- og nærområdet.

Idrettsanlegget og boligene sikres kort og trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende idrettspark og skoleanlegg på Risenga.

### § 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) Felt B

- Idrettsanlegg (1400) Felt A1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1813) Felt A2
- Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, barnehage, service, bevertning)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (2010) Felt V1
- Kjøreveg (felles avkjørsel) (2011) Felt V2, V3
- Fortau (2012) Felt F1, F2, F3
- Gang- sykkelveg (2015) Felt GS
- Gangveg (2016) Felt G
- Sykkelveg (2017) Felt S
- Annen veggrunn – grøntareal (2018)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Naturområde (3020)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBE § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone friskt, H140
- Fareområde Ras og skredfare, H310
- Hensyn grønnstruktur (naturmiljø / vassdragssone), H540
- Båndlegging etter andre lover (Naturmangfoldloven), H740

### § 3 Vilkår for gjennomføring

Det regulerte området vil bygges ut i flere byggetrinn, hvorav felt A1/A2 vil bygges ut først sammen med nærliggende boliger i felt B. Resten av boligene i felt B vil omsøkes sannsynligvis i flere byggetrinn, fra sydvest mot nordøst.

#### 3.1 Rekkefølgekrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp, renovasjon samt annen teknisk infrastruktur, være godkjent av kommunen.
- Før første igangsettingstillatelse gis skal eksisterende kabler i luftstrekk være nedgravd i bakken, eller sikret nedgravd som del av utbyggingen. Omlegging til jordkabel skal være gjennomført, eller sikret gjennomført, før første byggetrinn innenfor felt B lovlig tas i bruk.
- Overordnet utomhusplan skal godkjennes før første rammetillatelse kan gis. Det skal leveres detaljerte utomhusplaner for hvert byggetrinn i felt A1/A2 og B før rammetillatelse kan gis.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for de ulike byggetrinnene i felt A1/ A2 og B skal utomhusområdene for det omsøkte området være ferdigstilt eller sikret ferdigstilt i løpet av første vekstsesong, i henhold til godkjent detaljerte utomhusplan.
- Veianlegg, inklusive rundkjøring og bussholdeplass med leskur skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, innen første byggetrinn tas lovlig i bruk.
- Sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei o\_V1 skal være etablert, eller sikret etablert, før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn innenfor planen.
- Før første midlertidige brukstillatelse gis skal støyskjerm og gang- og sykkelvei (o\_GS) langsmed eksisterende bebyggelse være opparbeidet.
- Før ny bebyggelse tas i bruk skal sykkelvei med fortau lang Langenga (o\_S og o\_F1) være opparbeidet frem til f\_V3.



### 3.2 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

Ved etappevis utbygging gjelder dokumentasjonskravene nedenfor for de arealer og tiltak som søknaden omfatter, dersom annet ikke er angitt i bestemmelsene

Før første rammesøknad kan godkjennes skal det inngå en overordnet utomhusplan som viser et helhetlig grep for den ubebygde delen av tomten (detaljeringsgrad 1:500). Før hver rammesøknad/ byggetrinn i felt A1/ A2 og B kan godkjennes skal det foreligge en detaljert utomhusplan (detaljeringsgrad 1:200) som skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og bl.a. redegjøre for:

- Eksisterende og framtidig terreng, med overganger mot tiliggende veiarealer, landskap og bebyggelse.
- Ulike terrengoverflater som gress, asfalt, steinbelegg osv.
- Arealer for lek og opphold
- Ny og eksisterende vegetasjon, markdekke
- Støttemurer, ramper og trapper
- Belysning
- Sykkelparkering (med og uten overbygg) og biloppstillingsplasser på terreng, manøvreringsareal, avkjørsler mot offentlig vei
- Overvannshåndtering
- Fjellsikringstiltak
- Evt. støyskjermingstiltak
- Løsning for renovasjon
- Hvordan hensynet til mennesker med nedsatt funksjonsevne er ivaretatt.
- Hvordan eksisterende vegetasjon skal ivaretas i anleggsperioden.

Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram som redegjør for hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal bl.a. redegjøres for trafikkavvikling, massehåndtering og massetransport, tiltak for bekjempelse av fremmede arter, driftstider samt trafiksikkerhet for gående og syklende i anleggsfase.

Som del av rammesøknaden skal det vedlegges et geoteknisk fagnotat som redegjør for fundamenteringsmetode for byggene, på grunnlag av supplerende grunnundersøkelser på stedet. Videre skal det redegjøres for utførelse og sikring av fjellarbeider for å eliminere skredfare i byggefasen. Dersom supplerende grunnundersøkelser viser sprøbruddmateriale/ kvikkleire, skal områdestabiliteten vurderes på ny.

Støyrapport skal foreligge sammen med rammesøknad, med dokumentasjon på støyreduserende tiltak.

Til første rammesøknad skal det foreligge en estetisk plan for hele planområdet som skal godkjennes av planmyndigheten. Av planen skal det fremgå hvordan bebyggelse og uteområdet skal utformes helhetlig, men med en variasjon i farge- og materialbruk i henhold til prinsippene i miljøs-kissene i illustrasjonsheftet datert 2.7.2019 som følger planen. Det skal være tydelig innslag av tre i fasaden.

I rammesøknad for feltene A1/A2 og B skal det også foreligge en estetisk redegjørelse som følger utomhusplanen for bl.a. støyskjermingselementer, eventuell sikring av lekeplass, dam og åpne vannveier samt murer høyere enn 2,5 meter. Redegjørelsen skal beskrive formuttrykk og materialbruk vurdert opp mot den helhetlige utviklingen av planområdet.

I rammesøknad for feltene A1/ A2 og B skal det redegjøres for valg av energiløsning sett opp imot energirapportens anbefalinger og Asker kommunes målsetninger.

Før igangsettingstillatelse gis skal miljøoppfølging dokumenteres. Se punkt 4.1

I rammesøknad skal det inngå dokumentasjon på sikringstiltak i hensynssonen og tiliggende skogsområder i midlertidig rigg- og anleggsområde.

### § 4 Andre fellesbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

#### 4.1 Miljøoppfølging

Før det gis igangsettelsestillatelse må det gjøres en detaljregistrering av hvilke deler av planområdet som er infisert med svartelistearter. Funn skal sammenfattes i rapport med tilhørende tiltaksplan som vedlegges søknaden til kommunen. For de infiserte områdene skal det angis regler for behandling av toppmassene, både de som skal flyttes innad i området og de som evt. skal flyttes ut av planområdet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet. Planen skal sikre minimal inn-/ utkjøring av masser.

I byggefasen skal det sikres at det er miljøoppfølging tilstede som har kompetanse på naturmiljø. Hensikten er at tiltak som berører viktige naturtyper skal begrenses så mye som mulig.

#### 4.2 Støygrenser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Boliger som etableres i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Med stille side menes fasade der støynivå tilfredsstillende grenseverdier gitt i T-1442/2016, tabell 3.

Støynivå på private uteoppholdsarealer og minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger (felt B) samt eventuell barnehage og skole (felt A1/A2) skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB fra veitrafikk.

Støynivå fra veier innenfor planavgrensningen skal ikke overstige grenseverdier gitt i T-1442/2016, tabell 3 på fasader av eksisterende boliger.

#### 4.3 Sikre verneverdier / Hensynssone

(plan- og bygningsloven §§ 12-7 punkt 6 og 11-8 punkt c)

Innenfor hensynssone grønnstruktur (naturmiljø / vassdragssone) H540 (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6) skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas.

I hensynssonene er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten samt sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspåtlige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur-, kultur- og landskapsverdi dokumenteres. Det skal tas hensyn til isdammen og naturverdier ved gjennomføring av tiltak. Oppmuring eller andre konstruksjonsmessige elementer skal beholdes så langt som mulig.

Områder innenfor båndleggingssone H740 er underlagt bestemmelsene i naturmangfoldloven om utvalgte naturtyper. Eventuelle inngrep i kalklindeskogen skal meldes inn til miljøvedtaksregisteret, i tråd med Forskrift om miljøvedtaksregisteret § 3.

#### 4.4 Parkeringsbestemmelser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

Sykkel- og bilparkering skal opparbeides i henhold til den enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Asker, med unntak for antall biloppstillingsplasser per boenhet for boligbebyggelsen i felt B.

For felt B skal det benyttes en norm for bilparkering på maksimalt 1,2 biloppstillingsplass per boenhet, inklusiv gjesteparkering som skal inngå som del av boligenes fellesareal. Biloppstillingsplassene skal plasseres i felles parkeringsanlegg innunder felt B, under planert terreng.

Det skal etableres sikre parkeringsalternativer for sykler, også el- og transportsykler, som er lett tilgjengelig på gateplan.

Min. 50% av all sykkelparkering skal være under tak. Sykkeltakene skal utformes som del av den helhetlige arkitektoniske utformingen.

#### 4.5 Særlige drifts- og skjøtselstiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 9)

Før rammetillatelse kan gis, skal plan- og bygningsmyndigheten godkjenne skjøtelsesplan for skogsområder sørøstre del av felt B og A1/ A2. Planen skal sikre at kalkskoglokaliteter i området ivaretas og i størst mulig grad utvikles til et sammenhengende skogsbelte. Det vises til avbøtende tiltak foreslått i fagnotat «vurdering av virkninger på biologisk mangfold», datert 4.12.2017

#### 4.6 Sikrings-, støy- og faresoner

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Innen faresonen tillates ikke bebyggelse eller opparbeidelse av arealer for idrett, lek, uteopphold, o.l.

Frisktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Tiltak innenfor hensynssone Ras- og skredfare H310 (pbl. § 11-8, bokstav a), og som vil falle inn under sikkerhetsklasse for skred S3 i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3, er ikke tillatt før det utføres sikringstiltak som anbefalt i skredfarevurdering fra Norconsult datert 28.11.2018. Viktig naturtype innenfor og sørøst for hensynssonen skal så langt det er mulig tas hensyn til ved valg og gjennomføring av sikringstiltak.

Innenfor H310 tillates det etablert skredvoll/skredgjerde i eiendomsgrensen mellom felt B og gnr/bnr. 55/630.

#### 4.7 Vegetasjon

For all ny beplantning skal stedege vekster, og vekster som tiltrekker pollinerende insekter, prioriteres.

### § 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 5.1 Plassering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- I områder avsatt til utbyggingsformål skal bebyggelse plasseres innenfor angitte byggegrensener i plankart. I tillegg tillates mindre bygningsdeler, som trapperom,

balkonger og takoverdekkinger, inntil 2,5 m ut fra byggegrensen unntatt mot vei o\_V1.

- Innenfor formålsgrensene tillates forstøtningsmurer, trapper, ramper, mindre boder (maks. 30 m<sup>2</sup> BRA) og frittliggende overbygg for sykkelparkering utenfor byggegrensene.
- Ingen deler av bebyggelsen over terreng skal ligge nærmere enn 15 m fra senter av fylkesvei, o\_V1. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates etter godkjenning fra kommunen.
- Felles parkeringsanlegg tillates plassert inn under nytt, planert terreng, og innenfor angitte byggegrensener (felt A1/A2) og bestemmelsesområde #3 (felt B) i plankartet. Anleggene skal ha hovedinnkjøring fra felles avkjørsel f\_V2. Det tillates kjørbare, underjordiske forbindelser under idrettsanleggets forplass, felt A2, som sammenbinder de to parkeringsanleggene.
- Det skal etableres adskilte avfallsarealer for hhv. A1/ A2 og B. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Avfallsbeholdere skal være nedgravd.
- Nye transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen eller i terreng. Ved innpassing i terreng tillates kun én synlig fasade.
- Åpen rensedam for sedimentering av overflatevann fra vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i plankart.
- Innenfor byggeformålene i planen, samt felt avsatt til Annet veiareal - grøntareal, skal det tillates skråningsutslag, støttemurer og fanggrøfter tilknyttet tilgrensende samferdselsanlegg. Eventuelle endringer som vil kunne berøre etablerte forstøtningstiltak tillates ikke uten kommunens samtykke.

#### 5.2 Utforming

- Utforming av bebyggelsen skal være i henhold til prinsipper i illustrasjonsheftet datert 2.7.2019.
- Over parkeringsanlegget, der det ikke er bebyggelse over, skal det etableres terrengoverdekning med en min. jorddybde på 30 cm unntatt ved gangveier og plasser for lek og opphold. Uteområdet skal utformes variert, med innslag av busker og lavere trær. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering
- Hvert felt skal utformes med materialer av god kvalitet. Det skal benyttes robuste materialer med gode aldringsegenskaper (som tegl, pusset mur, tre, sink etc.) som i løpet av bygningens livssyklus har lite negativ påvirkning på miljøet.
- Fasaderekken mot Langenga (felt A2 og B) skal fremstå helhetlig.
- Støttemurer skal utføres i naturstein med stedegen farge (evt. som gabioner). Murer med høyde over 3,0 meter skal utformes skrånende inn mot terreng, med maks helning 5:1. Dette gjelder også for veianlegg.
- For arealene på terreng skal det velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, belysning, møblering og andre utformingsdetaljer. Det skal sikres godt opplyste inngangssituasjoner, gangveier og plasser for opphold.
- Ingen områder skal inngjerdes, annet enn ved arealer avsatt til lek. Beplantning e.l. for privatisering av forhager tillates innenfor felt B.

#### 5.3 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Grad av utnyttning pr. felt eller bygg skal ikke overstige maks bruksareal BRA som oppgitt på plankartet.

Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, samt parkering, varelevering, lager og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng medregnes med 50 %.

Bruksarealer for tenkte plan i idrettsanlegget, felt A1, skal ikke medregnes i BRA.

I beregningen av bruksareal BRA skal bilparkering på terreng medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.



Forretning tillates inntil 400 m<sup>2</sup> BRA salgsflate og skal plasseres innenfor felt A1 eller A2. Evt. lager, service og verksted kommer i tillegg. Forretningsformålet skal være idrettsrelatert.

Takterrassers areal kan medregnes 50 % ved beregning av krav til felles utearealer dersom det sikres tilgjengelighet for alle beboerne og terrassen opparbeides med god kvalitet. Opparbeidede takflater forbundet med naturlig terreng kan medregnes 100 %.

#### 5.4 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Planert terreng skal ikke overstige kotehøyder som angitt på plankartet.

Bebyggelsen skal ikke overstige maks. og gjennomsnittets gesimshøyder som angitt på plankartet.

Høyder innenfor felt B skal beregnes på følgende måte:

- Maks gesimshøyde skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå per bygg (enkel beregning).
- Gjennomsnittets gesimshøyde skal beregnes ut fra byggets samlede fasadeareal som divideres på antall løpemeter fasade. Dette er utførlig forklart i planbeskrivelsen.

Tiltak som tillates over angitt gesims skal ikke medtas i beregningene.

Dersom ikke annet er oppgitt under feltbestemmelsene tillates åpent eller transparent rekkverk på tak (spiler, glass e.l.) over angitte makshøyder på plankart dersom de trekkes min. 1,2 m inn fra fasadeliv.

Dersom ikke annet er angitt under feltbestemmelsene tillates heissjakter og tekniske anlegg inntil 1,5 m over angitte makshøyder. Overbygde trappehus tillates inntil 3,5 m over angitte makshøyder, og skal trekkes inn min 1,5 meter fra underliggende fasadeliv. Elementer over angitt makshøyde skal utformes som del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk og tilsammen ikke utgjør mer enn 10 % av det enkelte byggs takflate.

Frittliggende overdekninger, boder, pergolaer m.m. som inngår i utomhusanlegget skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m fra ferdig planert terreng omkring elementet.

#### 5.5 Takform

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Bebyggelsen skal ha flate tak. Bebyggelsen skal utformes med grønne tak (artsrik og stedegen vegetasjon, sedum e.l.) eller opparbeides for privat eller felles opphold. Takene skal varieres innenfor disse rammene og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Tekniske anlegg på tak, som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og skjermingselementer, skal integreres i den arkitektoniske utforming. Takoppbygg skal minimeres.

Frittliggende overdekninger, boder, rømningsveier m.m. som inngår i uteområdene skal ha pulttak eller flate tak.

#### 5.6 Universell utforming

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.mm

Universell utforming og tilgjengelighet av uteområder må balanseres i forhold til hensyn til naturmangfold, grønstruktur og stedets topografi.

Av utomhusplanen ved byggesøknad skal det fremgå hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivarettatt i henhold til TEK.

#### 5.7 Vannbåren varme

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8)

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Valg av energikilde skal baseres på mål i miljø- og klimaplan for Asker kommune.

### § 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

#### 6.1 Idrettsanlegg, felt A1

- Feltet tillates benyttet til idrettsanlegg med tilhørende sidefunksjoner (mindre bevertning, service, kontor o.l.).
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et helhetlig anlegg og utbygges samtidig.
- Hovedinngang for gående og syklende skal etableres på sørvestsiden av bebyggelsen, via felt A2. Uteområdene ved inngangen skal plassmessig opparbeides, og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.
- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden for å oppnå en åpenhet mot forplassen.
- Idrettsanlegget skal legges inn i terreng. Landskapet skal fylles opp på sørvest og sørøstsiden av bebyggelsen slik at omkringliggende terreng og takflaten flyter «sømløst» og naturlig over i hverandre og synlige fasader unngås. På sørøstsiden av bebyggelsen skal oppfylt område beplantes med hjemlige arter av edelløvtrær (eik, spisslønn, lind e.l.).
- Deler av hovedtaket over bebyggelsen tillates opparbeidet for lek og opphold. Inngjerdet uteareal for evt. barnehage skal gjøres tilgjengelig for allmenheten utenom barnehagens åpningstid. Dersom det ikke blir opparbeidet areal for skole eller barnehage på taket, skal det som et minimum opparbeides en gangbane med utvidet utsiktspunkt som skal gjøres tilgjengelig for allmenheten. Utsiktspunktet skal møbleres med sittebenker for opphold.
- På tak over felt A1 tillates også mindre boder, overdekninger og evt. rømningsvei inntil 3,5 m over angitt makshøyde, så sant samlet areal ikke utgjør mer enn maks 100 m<sup>2</sup> BRA.
- Inn mot bebyggelse, felt A2, tillates et lett tak som fremhever og klimabeskytter idrettsanleggets hovedinngang mot sør. Taket skal ikke være høyere enn 5,0 meter over angitt makshøyde. Overdekningen skal ikke medregnes i arealutnyttelsen, men maksimalt utgjør 250 m<sup>2</sup> BRA.

#### 6.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt A2

- Feltet tillates benyttet til følgende bruksformål: Kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, herunder barnehage, undervisning og service, samt mindre forretningsvirksomhet. Innenfor feltet tillates også sidefunksjoner til idrettsanlegg, felt A1.
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et felles anlegg og utbygges samtidig.
- Det skal tilrettelegges for hovedinnganger for idrettsanlegg, felt A1, i sørvest- og nordøstenden av bebyggelsen. Det skal innarbeides en gangforbindelse mellom disse. Forbindelsen tillates utformet åpen eller klimatisert.
- Rekkverk på tak skal utformes som forlengelse av underliggende fasadeliv og ligge innenfor angitte maks gesims i plankartet.
- Innenfor den ubebygde delen av feltet, på nordøstsiden av bebyggelsen, skal det etableres felles sykkelparkering og bilparkering for felt A1 og A2. Innenfor samme område skal det sikres kjørbart adkomst til felles parkeringsanlegg for boligene innunder felt B. Trafikkområdet og inngangssoner skal plassmessig opparbeides og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.

- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden og sikres en utadvendthet.
- Innenfor feltet tillates inntil 45 biloppstillingsplasser på terreng.
- Maks. byggehøyder fremgår av plankartet. Høydeoverganger skal ikke utformes som rett linje på tvers av bygget, men brytes opp. Prinsipp for utforming skal fremgå av estetisk plan, se pkt. 3.2.

### 6.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt B

- Området kan bebygges med boligblokker og tilhørende felles parkeringsanlegg.
- Følgende leilighetsfordeling skal legges til grunn:
  - Minimum 15 % små leiligheter (30 – 60 m<sup>2</sup>).
  - Minimum 20% skal være minst 80 m<sup>2</sup>. 10 % av disse skal ligge på bakkeplan, med mulighet for privat forhage.
- Bebyggelsen over planert terreng skal utformes med varierende byggehøyder og fasadeliv.
- Bygg 1 skal deles i to hovedvolumer, 1A og 1B, med en avstand imellom på minimum 5 meter over innkjøringen til underjordisk parkeringsanlegg. Bygg 1B skal avtrappes i høyde mot nordøst. Volumene kan sammenbindes med svalganger fra sørvestfasaden av bygg 1B. Svalganger mellom de to volumenes hovedfasadeliv skal ikke medregnes i byggenes arealutnyttelse og tillates plassert utenfor byggegrensene.
- Bygg 7 og 9 skal avtrappes i høyde mot Einedammen. I nordøstre ende av bebyggelsen tillates maksimum tre boligetasjeer for bygg 7 og maksimum fire boligetasjeer for Bygg 9.
- Innenfor feltet skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet for lek, opphold og aktivitet for beboerne. Min. 25 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet pr boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/ lekeplass og møbleres i henhold til kommuneplanens kapittel 3. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og ligge på (planert) terrengnivå. Areal brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.
- Hver leilighet skal i tillegg ha et privat uteoppholdsareal.
- Innenfor feltet skal det etableres gangvei som forbinder felles avkjørsel o\_V2 og o\_V3. Gangveien skal være universelt utformet og kunne benyttes av service- og renovasjonskjøretøy.
- Det skal opparbeides gangforbindelse fra felt B til gnr/bnr 55/392. Gangstien skal utformes slik at det er mulig å trille en barnevogn forsvarlig.

## § 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 7.1 Veg (felt o\_V1)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

### 7.2 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f\_V2)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet. Veien skal være felles for feltene A1, A2 og B.

### 7.3 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f\_V3)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

V3 skal stenges med bom som hindrer gjennomkjøring for annet enn beredskaps- og servicekjøretøy.

### 7.4 Gangvei, sykkelvei, gang- og sykkelvei og fortau (felt 0\_F1-F3, o\_GS, o\_G og o\_S)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

Langsetter fortau, felt F1, kan det mot bebyggelsen innenfor felt A2 etableres støttemurer for

å sikre jevn stigning og, så langt som topografisk mulig, universell utforming. Støttemurer skal fremgå av utomhusplanen som skal inngå i første byggesøknad.

På gang- og sykkelvei, felt GS, tillates kjøring til de tre boligeiendommene som grenser til feltet.

Innenfor fortau, felt F2 og F3, skal det opparbeides bussholdeplasser med letak.

### 7.5 Annen veggrunn - grøntareal

Innenfor formålsgrensen tillates skråningsutslag, støttemurer og fjellsikringstiltak tilknyttet samferdselsanlegg. Sikring ved bruk av sprøytebetong tillates ikke.

Inngrep langsetter fylkesveiens nordøstside skal begrenses så mye som mulig. Eventuelle nødvendige veisikringstiltak skal godkjennes av kommunen. Se også punkt 4.3, siste ledd vedrørende registrering i miljøvedtaksregisteret.

Fjellskjæring omkring rundkjøring skal bearbeides. Tiltakene skal hovedsakelig utføres med naturmaterialer, være av høy kvalitet og bidra til å høyne de stedlige kvalitetene langs Langenga. Effektbelysning, vaieroppheng for beplantning, innslag av kunstnerisk utsmykning o.l. tillates som supplement. Plan for utforming av skjæring med tiltak skal godkjennes av veimyndigheten samt planmyndigheten før igangsettelse.

Grøntrabatt mellom felt V1 og S skal beplantes med variert vegetasjon (stauder, gressarter, busker og trær) og i ulike sekvenser gjennom planområdet. Sekvensene skal spille sammen med områdets landskapsmessige kvaliteter samt planlagt vegetasjon innenfor utbyggingsfeltene.

Planting av trær skal utføres i henhold til «Ve- og gatenormal for Asker kommune», ha en plantehøyde på nærmere 4 meter samt en stammeomkrets på minst 20 cm.

Grønnstruktur med trekke langs Risenga idrettspark skal videreføres langsmed eksisterende eneboliger frem til felt A1.

Grøntrabatt vest for felt A1 skal ikke beplantes med trær for å sikre utsyn over dalen. Langsetter bebyggelsen i felt A2 skal det plantes trær. Trærne kan plasseres på nordvestre eller sørøstre side av S/F1.

Plan for beplantning (vegetasjonstyper, planteavstand osv.) skal godkjennes av veimyndigheten samt planmyndigheten før igangsettelse.

Det skal etableres støyskjerm langsetter felt V1 som vist på plankartet, med maks. vegg høyde 2,5 m. I overgangen mot krysset ved Krillåsveien og gnr/bnr. 55/175 tillates støyskjermen plassert langs formålsgrensen mot Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse dersom det er nødvendig for å ivareta krav til frisikt og støyverdier på fasade.

Lav støyskjerm (tett veirekkverk), med høyde opp mot 1,1 meter, tillates plassert innenfor Annen veggrunn – grøntareal mellom felt V1 og S dersom tiltaket er nødvendig for å sikre uteoppholdsareal innenfor grenseverdi gitt under pkt. 4.2. Skjermingen tillates kun langsetter felt A1 / A2 samt langsetter felt B nordøst for felt V3.

## § 8 Grønnstruktur

### 8.1 Naturområde

I arealer der det er registrert viktig naturtype, tillates ikke terrenginngrep ut over nødvendige sikringstiltak. Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret skog, slik at hensynet til viktige naturtyper ivaretas.



## § 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

Dammen kan benyttes som vannressurs for tilliggende jordbruksområder, men tillates ikke nedtappet under kote 42,0.

## § 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 10.1 Bestemmelsesområde #1 (rensedam)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres åpent renseanlegg for sedimentering av overflatevann fra vei. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Sammen med søknaden skal det redegjøres for hvordan hensynet til natur- og kulturminnevern skal ivaretas.

### 10.2 Bestemmelsesområde #2 (bebyggelse hevet fra terreng, felt A2 og B)

Innenfor bestemmelsesområdene skal bebyggelse løftes fra terreng. Innenfor felt A2 skal bebyggelsens heves min. to etasjer / 7,0 meter opp fra terreng. Innenfor bygg 1A, felt B, skal fri høyde innunder bebyggelsen ikke være mindre enn 3,5 meter i gjennomsnitt. Søyles ned på terreng tillates under det løftede volumet.

### 10.3 Bestemmelsesområde #3 (underjordisk parkeringsanlegg, felt B)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassert felles parkeringsanlegg for felt B. Landskapet skal fylles opp inn mot anlegget slik at synlige fasader unngås. Synlige fasader av parkeringsanlegget med høyde over 2,0 meter tillates kun ved inn- og utkjøringer.

Deler av parkeringsanlegget tillates benyttet til parkering for felt A1 og A2, samt boder, tekniske rom o.l. for felt B.

Se 5.1 Plassering for øvrige felleskrav til parkeringsanlegg.

## § 11 Midlertidig anleggs- og riggområde

Før igangsettelsestillatelse for byggetiltak på det enkelte byggetrinn kan gis, og i anleggsperioden, skal det sikres gjennomført særskilte sikringstiltak som hindrer skade på hensynssonen Grønnstruktur samt trær på naboeiendom gnr/bnr 55/599. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal sendes bygningsmyndigheten for godkjenning.

Innen rammetillatelse kan gis skal det fremlegges en plan for plassering av riggområdet for gjeldende byggetrinn.



Del av 133

Asker kommune, 26.06.09  
For rådmannen

Tor Arne Midtbø

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DEL AV REGULERINGSPLAN FOR  
BLEIKERÅSEN GBNR 55/33, PLANNUMMER 133  
PLAN DATERT/VEDTATT 22.05.75, STADFESTET 02.07.75, REVIDERT 26.06.2009,  
REGULERINGSBESTEMMELSER SIST DATERT 1.2.2010, VEDTATT AV  
BYGNINGSRÅDET 10.02.10.**

**§ 1 BESTEMMELSENES VIRKEOMRÅDE. PLANENS HENSIKT.**

Bestemmelsene gjelder for den del av reguleringsplanen som 26.06.2009 er vedtatt endret gjennom mindre vesentlig reguleringsendring.

Hensikten med reguleringsendringen er

- å stadfeste eksisterende arealbruk,
- å legge til rette for tilbygg til eksisterende boliger,
- å legge til rette for etablering av flere parkeringsplasser innen området, og
- å sikre ivaretagelse av eksisterende naturkvaliteter i den bratte skråningen ned mot Langenga

**§ 2 REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til:

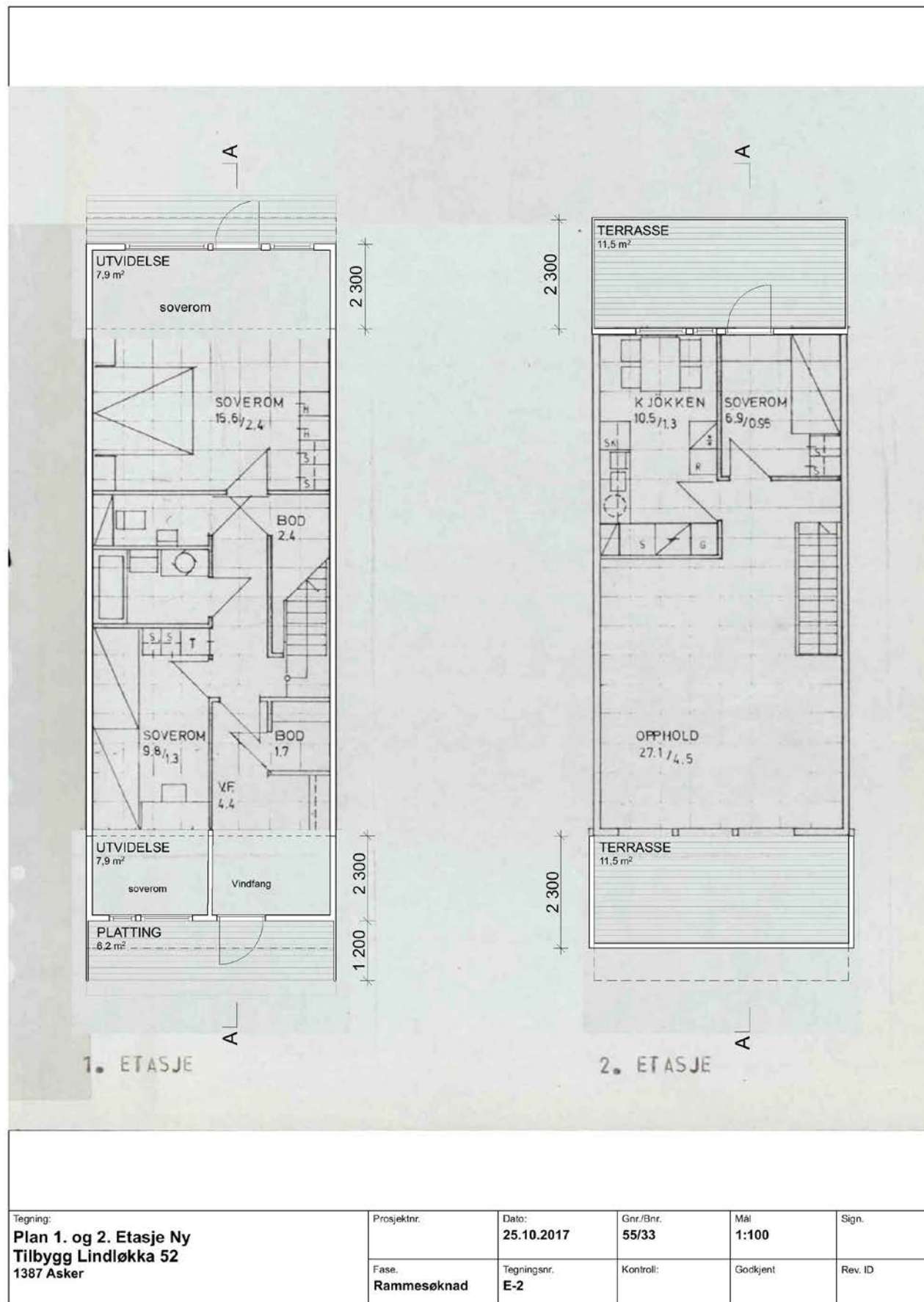
- |                |  |
|----------------|--|
| Byggeområder   | - boliger - konsentrert småhusbebyggelse |
| Trafikkområder | - offentlig kjørevei                     |
| Fellesområder  | - felles atkomstvei                      |
|                | - felles gangvei                         |
|                | - felles parkeringsplass                 |
|                | - felles lekeplass                       |
|                | - felles grøntareal                      |
|                | - felles naturområde                     |

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

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

**3.1 Rekkefølgekrav**

Det kreves opparbeidet minimum en ny parkeringsplass per ny underetasje (jf punkt 5.2.2), inntil det samlede antall parkeringsplasser for boligene i boligsameiet er 500, alle med beliggenhet i henhold til punkt 3.2.



Tegning: <b>Plan 1. og 2. Etasje Ny Tilbygg Lindløkka 52 1387 Asker</b>	Prosjektnr. <b>Rammesøknad</b>	Dato: <b>25.10.2017</b>	Gnr./Bnr. <b>55/33</b>	Mål <b>1:100</b>	Sign.
	Fase. <b>Rammesøknad</b>	Tegningsnr. <b>E-2</b>	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID



### 3.2 Parkering

Det skal avsettes 0,2 parkeringsplass per boenhet til gjesteparkering. Hver boenhet skal ha minimum en parkeringsplass.

Parkering er kun tillatt innenfor arealer avsatt til felles parkering. Unntatt er boligene i område KS 3 og KS 28, som skal ha en parkeringsplass hver i tilknytning til boligen.

### 3.3 Kjøreatkomst til nettstasjoner

Til nettstasjonene innenfor planområdet, gis det rett til kjørbare atkomst på felles gangveier, på felles atkomstvei (FAV) og over felles parkeringsplass / felles grøntareal.

### 3.4 Frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

### 3.5 Dokumentasjonskrav

Ved søknad/melding skal fasadetegninger vise hele husrekken (evt. deler av husrekken ved spesielt lange husrekker), og alle terrengendringer skal vises på fasader og på situasjonskart eller utomhusplan. Søknad/melding skal inneholde estetisk redegjørelse og det skal framgå hvordan krav om sportsbod er løst. Søknad/melding skal inneholde uttalelse til tiltak fra Bleikeråsen Boligsameie. For øvrig vises til dokumentasjonskrav i SAK.

## § 4 OMRÅDE FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE FELLESBESTEMMELSER

4.1 I områdene KS 1 – 28 tillates rekkehus i konsentrert småhusbebyggelse.

### 4.2 Antall boenheter

Bleikeråsen Boligsameie består av til sammen 316 boenheter. Dette utgjør samtidig maksimalt antall boenheter innen planområdet.

### 4.3 Plassering og høyder

Alle bygningsmessige konstruksjoner tilhørende den enkelte bolig, skal ligge på regulert byggeområde.

Regulerte byggegrenser er i disse bestemmelsene lik grensen for hvor bebyggelsens hovedvolumer kan gå opp i bygningens fulle høyde.

Innenfor byggegrensene reguleres bebyggelsen med eksisterende gesims- og mønehøyder (kotehøyde), dvs. slik den opprinnelig er oppført. Mønehøyden tillates ikke hevet, med mindre det fremgår av bestemmelsene for det enkelte delområde.

Eventuelle utvidelser av eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensene (gjelder delområdene KS 1-8), skal ikke ha høyere gesimshøyde enn gesimshøyde i opprinnelig oppført bebyggelse, og det forutsettes videreføring av rekkehusets form- og fasadespråk ved slike utvidelser.

Utenfor byggegrensene gis det i tillegg ulike muligheter for utvidelser og tilbygg. Rammer for utvidelsene (utstrekning, høyde, bruk, mv.) framgår av § 5 spesialbestemmelser for delområdene KS 1-28, gitt som bestemmelser for det enkelte delområde eller som fellesbestemmelser for et bestemt utvalg av delområdene. Tiltak i samsvar med de angitte rammene, er ikke avhengig av dispensasjon fra byggegrense vist på plankartet. Ved alle tiltak/utvidelser/tilbygg er det en forutsetning at rom for varig opphold fortsatt er sikret tilstrekkelig dagslys.

Eventuelle trapper fra bygning til terreng skal ligge innenfor angitte rammer for bebyggelse/tilbygg/utvidelser.

### 4.4 Etasjetall – ekstra underetasje

Antall etasjer i opprinnelige bebyggelse:

Hustype 1A	- 2 etasjer
Hustype 1B	- 2 etasjer
Hustype 2	- 2 etasjer
Hustype 3	- 2 etasjer
Hustype 4	- 2 etasjer
Hustype 5	- 2 etasjer
Hustype 6	- 1 etasje + underetasje
Hustype 7	- 1 etasje + underetasje
Hustype 8	- 1 etasje
Hustype 9	- 1 etasje
Hustype 10	- 1 etasje
Hustype 11	- 2 etasjer
Hustype 12	- 2 etasjer
Hustype 13	- 2 etasjer
Hustype 14	- 2 etasjer

Hustyper er påført plankartet.

Der det i bestemmelsene nedenfor åpnes for utbygging av underetasje, menes én ekstra underetasje, i tillegg til antall etasjeplan i opprinnelig hustype/bebyggelse.

### 4.5 Tak

Bebyggelsen i områdene KS 10 – KS 27 skal ha saltak med takvinkel lik 18 grader. Bygningsrådet kan av tilpasningshensyn tillate slakere takvinkel på tilbygg utenfor byggegrense, der eksisterende tilbygg utenfor byggegrense hos nærmeste nabo allerede er godkjent med slik slakere takvinkel.

Bebyggelsen i område KS 1 – 9 og KS 28 skal ha flate tak.

### 4.6 Sportsbod

Ved alle nye tiltak knyttet til en boenhet gjelder at krav i TEK om 5 m<sup>2</sup> sportsbod må tilfredsstilles, uavhengig av hvilke rammer for bebyggelse som er gitt for det enkelte delområde. Der det ikke åpnes for separat/frittliggende bod utenfor selve boligbebyggelsen, må krav til bod/sportsbod i sin helhet løses innenfor de rammer for bebyggelse som for øvrig er gitt.

Sportsbod må ha lett tilgjengelig atkomst fra gangvei/gangsti eventuelt fra fellesarealer.

#### 4.7 Utforming

Alle tiltak skal være utformet i samspill med eksisterende bebyggelse, videreføre kvaliteter i området/bebyggelsen, samt bidra til en positiv videreutvikling av området/bebyggelsen. Materialbruk og detaljering skal harmonere med eksisterende form- og fasadespråk.

Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Hver husrekke skal ha ens fargesetting, jf sameiets vedtekter.

#### 4.8 Terrengtilpasning

Nye tiltak skal ha en god terrengtilpasning.

I forbindelse med tilbygg/underbygg, tillates ikke terrengfylling eller massedeposering ut i skråningen mot Langenga (sørøst).

#### 4.9 Definisjon av "åpent areal"

Begrepet "åpent areal" betyr i disse bestemmelser areal som ikke er bygget inn med vegger/glass eller tilsvarende og som ikke har takoverbygg (ut over de takoverbygg som bestemmelsene likevel tillater). Unntatt er nødvendige branncellebegrensende skillevegger mellom boenhetene som kan tillates.

#### 4.10 Spesialbestemmelser vs. fellesbestemmelser

Spesialbestemmelser for delområdene KS 1 – KS 28 under § 5, kommer i tillegg til fellesbestemmelsene under § 4, men går foran fellesbestemmelsene i § 4 i den grad de måtte anses å være motstridende bestemmelser.

#### 4.11 Tidligere, godkjente tiltak som ikke er i tråd med disse bestemmelsene

Allerede utbygde bygningskonstruksjoner, herunder tilbygg, balkonger/terrasser, takoverbygg, mv., som går ut over disse bestemmelsene, men som er godkjent av kommunen og lovlig oppført, kan opprettholdes såfremt ikke annet følger av bestemmelsene for det enkelte delområde, men danner ikke mønster for videre utbygging av øvrige leiligheter i husrekken.

### § 5 OMRÅDE FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE SPESIALBESTEMMELSER FOR DELOMRÅDENE KS 1 – KS 28

Nedenfor følger spesialbestemmelser for det enkelte delområde eller for en gruppe delområder.

#### 5.1 Delområdene KS 1 – KS 9

##### 5.1.1 Fellesbestemmelser for delområdene KS 1 – KS 9

Frittliggende sportsbod tillates ikke, med unntak av bod til Morellveien 81 og 83, jf. bestemmelser i punkt 5.1.8.

Takoverbygg inntil 1m utenfor byggegrense kan tillates. Slikt takoverbygg skal ha

maksimal dybde 1 m, og skal utformes som en lett takkonstruksjon.

For endeseksjoner, der det kan tillates utbygging med balkong/"åpent areal" i leilighetens halve bredde inntil 2,3 m utenfor byggegrense, kan denne utvidelsen alternativt gis en skrå avslutning mellom tilbygg inntil 3,1 m (i leilighetens halve bredde) og byggegrense/hushjørne. For ordens skyld presiseres at utbygging utenfor gavlvegg ikke tillates, jf. punkt 4.3 første avsnitt.

##### 5.1.2 KS 1

Det kan tillates utbygging/underbygging med én underetasje, i tillegg til de to etasjene i opprinnelig bebyggelse (jf. 4.4), innenfor byggegrensene.

Utenfor byggegrenser kan tillates balkong inntil 2,3 m mot sjøen (øst) og inntil 1,8 m mot gangvei (vest). Men for Morellveien 51 skal balkong mot vest begrenses til 2/3 av boligens bredde for ikke å komme i konflikt med regulert vei. Konstruksjonene skal på alle etasjeplan utgjøre "åpent areal".

##### 5.1.3 KS 2

Utenfor byggegrense mot Morellveien (nordvest) kan tillates balkong inntil 1,8 m. Konstruksjonene skal utgjøre "åpent areal".

Mot sjøen (sørøst) kan tillates bod/konstruksjon i første etasje, med terrasse/"åpent areal" over, inntil 3,1 m utenfor byggegrense i halvparten av boligens bredde. For den resterende halvpart kan tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,3 m utenfor byggegrense. Konstruksjoner utenfor byggegrensene kan ikke inneholde rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken, mv.).

##### 5.1.4 KS 3

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates takoverbygg inntil 3,1 m i halvparten av boligens bredde. Areal under takoverbygg skal utgjøre "åpent areal".

Utenfor byggegrense mot Morellveien (nordvest) kan tillates garasje/carport og bod inntil 5 m<sup>2</sup> BRA. Dog skal om lag halvparten av opprinnelig fasade (beliggende i byggegrensen) holdes fri for bygningsmessige konstruksjoner, for å sikre dagslys til soverom. Konstruksjoner utenfor byggegrensen kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Boligene i KS 3 har rett og plikt til å opprettholde en parkeringsplass i garasje/carport på egen grunn.

Morellveien 79, som allerede er ytterligere utbygd, kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

##### 5.1.5 KS 4

Det kan tillates utbygging/underbygging med én underetasje i tillegg til opprinnelig antall etasjer for den enkelte hustype, jf. 4.4.

Utenfor byggegrense mot gangvei (nordvest) kan det i 1. etasje tillates bod inntil 3,1 m, i inntil halvparten av boligens bredde. Arealet kan eventuelt også romme bolig såfremt krav til bod/sportsbod er ivaretatt, og bod er i tråd med disse bestemmelser



og lovlig oppført. For Apalstien 11-17 skal arealet i 2. etasje utgjøre "åpent areal". For den resterende halvpart av boligens bredde kan tillates takoverbygg evt. balkong/ "åpent areal" inntil 1 m utenfor byggegrense. Apalstien 1, 7 og 9, som allerede er ytterligere utbygd, kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

Boder beliggende mot Apalstien mer enn 3,1 m utenfor byggegrensen tillates ikke gjenoppført ved riving eller brann. (Dette gjelder Apalstien 1, 29, 35, 37, 39, 41, 43 og 45). Godkjente boder i Apalstien 7, 9, 23 og 25 kan likevel opprettholdes.

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates bygningskonstruksjoner/tilbygg inntil 2,3 m. Arealet skal på øverste etasjeplan utgjøre "åpent areal", mens underliggende plan kan være bruksareal for bolig.

#### 5.1.6 KS 5

Utenfor byggegrenser kan tillates balkong inntil 1,8m mot gangvei (nordvest) og inntil 2,3m mot sjøen (sørøst). Konstruksjonene skal på begge etasjeplan utgjøre "åpent areal". Det kan likevel tillates, bod inntil 5 m<sup>2</sup> i 1. etasje under balkong (en bod på hver side).

#### 5.1.7 KS 6

Utenfor byggegrense mot gangvei (sørøst) kan tillates bygningskonstruksjoner (herunder balkong og/eller åpne terrasser samt boder) inntil 3,1m.

Utenfor byggegrense mot hageside (nordvest) kan tilsvarende bygningskonstruksjoner tillates inntil 1,8 m.

Bygningskonstruksjoner utenfor byggegrenser skal på øverste etasjeplan utgjøre "åpent areal" på begge sider av huset, mens underliggende plan kan være bruksareal for bolig.

Tilbygg til Morellveien 90 som går ut over disse bestemmelsene, og som er godkjent av kommunen, kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

#### 5.1.8 KS 7

Det kan tillates utbygging/underbygging med én underetasje, i tillegg til de to etasjene i opprinnelige bebyggelse (jf. 4.4).

Mot gangvei (nordvest) kan tillates tilbygg i 1. etasje, med balkong/terrasse i 2. etasje, inntil 3,1m utenfor byggegrense, i inntil halvparten av boligens bredde. For den resterende halvpart kan tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,3 m utenfor byggegrense.

For Morellveien 81-91 kan det utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) tillates bygningskonstruksjoner/tilbygg inntil 2,3 m også for ekstra underetasje. Arealet skal på øverste etasjeplan utgjøre "åpent areal", mens underliggende plan kan være bruksareal for bolig.

For Morellveien 93-99 kan det utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kun tillates balkonger/"åpent areal" inntil 2,3 m.

Følgende unntak gjelder:

Morellveien 81, 83, 85 og 87 er utbygd mot gangvei i full fasadelengde og kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken. Morellveien 85 er bygd ut også i 2. etasje (i halvparten av boligens bredde) mot gangvei. Denne utbyggingen er godkjent av kommunen og kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken. Morellveien 95 har utbygg mot gangvei som er godkjent av kommunen og kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

For Morellveien 81 og 83 kan tillates 5 m<sup>2</sup> bod (2,3 x 2,3 m) mot gangvei. Boden kan være frittliggende, men skal ha minimum 1 m avstand til formålsgrensen mot gangvei. Bod skal ikke være høyere enn en etasjes tilbygg og skal ha flatt tak.

#### 5.1.9 KS 8

Mot gangvei (nordvest) kan tillates tilbygg i 1. og 2. etasje inntil 3,1m utenfor byggegrense, i inntil halvparten av boligens bredde. For den resterende halvpart kan tillates tilbygg i 1. etasje inntil 3,1 m utenfor byggegrense, der arealet på øverste etasjeplan skal utgjøre "åpent areal".

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates balkong inntil 2,3 m. Konstruksjonene skal på begge etasjeplan utgjøre "åpent areal". Det tillates likevel bod inntil 5 m<sup>2</sup> i 1. etasje under balkong.

#### 5.1.10 KS 9

Mot hageside (nordvest) tillates ikke utbygging utenfor byggegrense. Allerede utbygd balkong i Seljestien 16 kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

Mot gangvei (sørøst) kan tillates bod i 1. etasje og balkong/terrasse i 2. etasje inntil 3,1 m utenfor byggegrense, i inntil halvparten av boligens bredde. For den resterende halvpart kan tillates takoverbygg/balkong inntil 1,6 m utenfor byggegrense. Øverste etasjeplan skal utgjøre "åpent areal".

Allerede utbygde (lovlige) konstruksjoner kan opprettholdes, eks. Seljestien 2, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

## 5.2 Delområdene KS 10 – KS 27

### 5.2.1 Fellesbestemmelser for delområdene KS 10 – KS 27:

Unntak som fremgår av bestemmelser for det enkelte delområde KS 10 – KS 27 går foran disse fellesbestemmelser.

Byggegrensen er, med unntak av et par tilfeller, lagt til de opprinnelige hovedvolumenes vegglinje. For hustype 3 og 5 dreier hovedvolum seg om den delen av bygningen som går opp i to etasjer.

### Tilbygg/utvidelser utenfor byggegrense

Der ikke annet fremgår av bestemmelsene for det enkelte delområde, kan det utenfor byggegrense tillates bygningskonstruksjoner inntil 2,3 m, som på øverste etasjeplan kun kan utgjøre "åpent areal", mens arealet på underliggende plan kan utgjøre bruksareal, bod, terrasse eller balkong.

Alle tilbygg/konstruksjoner utenfor byggegrense skal utformes på en slik måte at de harmonerer med bygningenes saltaksform, og uten at mønet heves eller vinkelen på hovedtaket endres. For øvrig vises til punkt 4.7.

#### **Separat/frittliggende bod:**

Der ikke annet fremgår av bestemmelsene for det enkelte delområde, kan det tillates en bod per bolig i tillegg til de utvidelser av den enkelte bolig som det ellers åpnes for. Slik bod kan være inntil 5 m<sup>2</sup> BYA, skal ha minimum 1 m avstand til formålsgrense mot vei/fellesareal, og tillates ikke brukt til varig opphold/boligareal. Boden kan tillates sammenbygd med boligen.

Dersom det ikke er tilstrekkelig plass mellom bolig og gangvei/atkomstside til bod, kan boden alternativt plasseres på "hagesiden" på en måte som ikke unødig generer nabo.

Boder skal ha samme høyde, takform og takvinkel som eksisterende sportsboder og skal mht plassering innpasses i eksisterende bebyggelsesmønster.

For bod kan tillates takutstikk inntil 0,5 m utenfor vegglinje når boder vender mot vei eller fellesareal. Når bod ligger i nabogrense tillates ikke takutstikk uten naboens samtykke.

Eksisterende boder, godkjent av kommunen, som går ut over de rammer for bod som er gitt i denne plan, kan opprettholdes, men ved evt. brann/riving og påfølgende gjenoppbygging av bod, skal bod være i henhold til bestemmelsene i denne plan.

#### **5.2.2 Følgende fellesbestemmelse gjelder for områdene KS 12, KS 13, KS 17, KS 18, KS 19 og KS 21:**

Det kan tillates utbygging/underbygging med én underetasje i tillegg til opprinnelig antall etasjer for den enkelte hustype, jf. 4.4.

Maksimal utstrekning av slik ekstra underetasje fremkommer i punkt 5.2.1 og/eller i bestemmelsene for det enkelte delområde.

#### **5.2.3 KS 10**

(Ingen spesialbestemmelser for området.)

#### **5.2.4 KS 11**

For Ospetien 14-20 tillates ikke tilbygg/bygningskonstruksjon eller bod utenfor byggegrense mot regulert gangvei/Seljestien.

For Seljestien 25-31 kan det utenfor byggegrense mot Seljestien tillates tilbygg inntil 2,8 m. Arealet kan i 1.etasje utgjøre boligareal, bodareal, terrasse eller balkong, mens det på øverste etasjeplan skal utgjøre "åpent areal".

For Seljestien 25-31 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

Oppført bod for Seljestien 25 (mot Ospetien) er godkjent av kommunen og kan opprettholdes.

#### **5.2.5 KS 12**

For Ospetien 1-15 kan det utenfor byggegrense mot Ospetien (nordvest) tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje og inntil 2,3 m som "åpent areal" i 2. etasje.

For Ospetien 17-21 tillates ikke tilbygg utenfor byggegrense mot Ospetien (nordvest).

For Ospetien 1, 5-9 og 17-21 kan bod i henhold til punkt 5.2.1, ikke plasseres nærmere Ospetien enn eksisterende bod for den aktuelle bolig.

For Ospetien 11-15 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

For Ospetien 3 har kommunen godkjent eksisterende utbygging som kan opprettholdes, men det tillates ikke ytterligere utbygging mot Ospetien, heller ikke bod.

For Ospetien 1 og 3 kan den ekstra underetasjen, jf punkt 5.2.2, tillates med en utstrekning på inntil 4,6 m utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst). Arealet kan tillates benyttet til balkong/takterrasse i etasjen over.

#### **5.2.6 KS 13**

Utenfor byggegrense mot Ospetien (nordvest) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje og inntil 2,3 m som "åpent areal" i 2. etasje. Ospetien 33 og 35 er mot Ospetien (nordvest) allerede utbygd til 2,3 m og kan opprettholdes.

For Ospetien 33-35 og 41-47 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) tillates i underetasje og 1.etasje tilbygg/boligareal inntil 1,8 m. Balkong i underetasje og 1.etasje kan tillates inntil 2,3 m utenfor byggegrensen mot sjøen. I 2. etasje kan tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,3 m.

#### **5.2.7 KS 14**

Utenfor byggegrense mot Seljestien tillates ikke tilbygg/bygningskonstruksjon eller frittliggende bod jf punkt 5.2.1.

For Ospetien 42 kan tillates tilbygg inntil 3,35 m i 1.etasje utenfor byggegrense mot Ospetien. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal".

#### **5.2.8 KS 15**

(Ingen spesialbestemmelser for området.)

#### **5.2.9 KS 16**

For Seljestien 61-67 kan det utenfor byggegrense mot Seljestien (nordvest) tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal".



For Seljestien 69-85 kan det utenfor byggegrense mot Seljestien (nordvest) tillates tilbygg inntil 2,8 m i 1.etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal".

For Seljestien 61-83 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.  
For Seljestien 85-91 og Ospetien 76-80 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1, mot Ospetien.

For Seljestien 85 kan tillates separat/frittliggende bod iht punkt 5.2, forutsatt at den plasseres helt inntil vegg mot nr Seljestien 87, og ikke nærmere Seljestien enn veggliv i nr 87.

Seljestien 77-83 er mot Ospetien allerede utbygd ut over disse bestemmelser og kan opprettholdes, men danner ikke mønster for videre utbygging.

#### **5.2.10 KS 17**

For Ospetien 49-51 kan det utenfor byggegrense mot gangvei (nordvest) tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje og inntil 2,3 m som "åpent areal" i 2. etasje.

For Ospetien 53-55 kan det utenfor byggegrense mot gangvei (nordvest) tillates tilbygg inntil 2,8 m i 1. etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal".

For Ospetien 49-55 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

For Ospetien 57-71 tillates ikke tilbygg utenfor byggegrense mot gangvei (nordvest).

For Ospetien 49-55 kan det utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) tillates i underetasje og 1.etasje tilbygg/boligareal inntil 1,8 m. Balkong i underetasje og 1.etasje kan tillates inntil 2,3 m utenfor byggegrensen mot sjøen. På øverste etasjeplan kan tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,3 m.

For Ospetien 57-71 kan det utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) tillates tilbygg/boligareal inntil 2 m i begge underetasjeplan. Utenfor dette tillates balkong/"åpent areal" inntil 1,6 m. Arealet, til sammen inntil 3,6 m utenfor byggegrense, skal på øverste etasjeplan utgjøre "åpent areal".

#### **5.2.11 KS 18**

For Ospetien 73-89 tillates ikke tilbygg/utvidelser utenfor byggegrense mot Ospetien.

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m i opprinnelig underetasjeplan. Utenfor dette tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,1 m. Arealet, til sammen inntil 3,9 m utenfor byggegrense, skal på øverste etasjeplan utgjøre "åpent areal".

For Ospetien 73-83 kan den ekstra underetasjen, jf punkt 5.2.2, tillates med en utstrekning på inntil 1,8, utenfor byggegrense mot sørøst. Utenfor dette tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,1 m.

For Ospetien 85-89 kan den ekstra underetasjen, jf punkt 5.2.2, tillates med en utstrekning på inntil 3,9 m utenfor byggegrense mot sørøst. Arealet kan tillates benyttet til balkong/takterrasse i etasjen over.

Dersom bod til Ospetien 73 og/eller bod til Ospetien 75, skal gjenoppføres etter brann/riving eller skal ombygges, kreves begge boder plasseres på "egen" grunn – innenfor areal avsatt til boligformål.

#### **5.2.12 KS 19**

Utenfor byggegrense mot Lindløkka (nordvest) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje og inntil 2,3 m som "åpent areal" i 2. etasje.

For Lindløkka 37-41 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje og inntil 2,3 m som "åpent areal" i 2. etasje.

For Lindløkka 27-35 kan den ekstra underetasjen, jf punkt 5.2.2, tillates med en utstrekning på inntil 1,8 m utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst).

For Lindløkka 37-41 kan den ekstra underetasjen, jf punkt 5.2.2, tillates med en utstrekning på inntil 4,6 m utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst). Arealet kan tillates benyttet til balkong/takterrasse i etasjen over.

#### **5.2.13 KS 20**

For Lindløkka 22-36 tillates ikke bygging av bod mot Lindløkka mellom byggegrense og vei.

For Lindløkka 38-42 kan det utenfor byggegrense mot nordvest tillates tilbygg inntil 1,8 m i begge etasjer, og samtidig kan det i Lindløkka 38 tillates heving av takflaten som vender mot nordvest med 0,3 m, lik det som allerede er gjort i Lindløkka 40 og 42. Utenfor tilbyggene på 1,8 m tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,3 m.

Takoverbygg inntil 1,8m foran inngangsparti kan tillates utover det de generelle bestemmelsene gir rom for, såfremt de utføres tilsvarende de som allerede finnes i rekken.

#### **5.2.14 KS 21**

Utenfor byggegrense mot gangvei (nordvest) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal".

For Lindløkka 55-59 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje og inntil 2,3 m som "åpent areal" i 2. etasje.

For Lindløkka 43-53 kan den ekstra underetasjen, jf punkt 5.2.2, tillates med en utstrekning på inntil 1,8 m utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst). Utenfor tilbyggene på 1,8 m tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,1 m i 1.etasje.

For Lindløkka 55-59 kan den ekstra underetasjen, jf punkt 5.2.2, tillates med en utstrekning på inntil 4,1 m utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst). Arealet kan tillates benyttet til balkong/takterrasse i etasjen over.

#### 5.2.15 KS 22

Det kan tillates utbygging/underbygging med én underetasje i tillegg til opprinnelig to etasjer, jf. 4.4.

For Rasmus Mortensens vei 24-32 kan det utenfor byggegrense mot gangvei (nordvest) tillates tilbygg inntil 2,8 m i 1. etasje. På øverste etasjeplan kan tillates balkong/"åpent areal" inntil 3,0 m utenfor byggegrense. Utenfor tilbyggene på 2,8 m kan tillates takoverbygg inntil 1,8 m foran inngangsparti, såfremt det gis samme utforming som eksisterende takoverbygg i Rasmus Mortensens vei 24-26. Det tillates ikke balkong over takoverbygget.

For Rasmus Mortensens vei 34 kan det utenfor byggegrense mot gangvei (nordvest) tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje. På øverste etasjeplan kan tillates balkong/"åpent areal" inntil 2,0 m utenfor byggegrense.

For Rasmus Mortensens vei 36-40 kan det utenfor byggegrense mot gangvei (nordvest) tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. og 2. etasje. Utenfor tilbyggene på 1,8 m tillates balkong/"åpent areal" inntil 1,15 m i nr 36 og inntil 1,4 m i nr 38 og 40.

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m på alle tre plan. Utenfor dette tillates balkong /"åpent areal" inntil 1,8 m.

For Rasmus Mortensens vei 38 kan tillates heving av takflaten som vender mot sørøst med 0,3 m, lik det som allerede er gjort i Rasmus Mortensens vei 36 og 40. For Rasmus Mortensens vei 28-32 kan tillates heving av takflaten som vender mot sørøst med 0,3 m, lik det som allerede er gjort i Rasmus Mortensens vei 24-26.

Det tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

#### 5.2.16 KS 23

(Ingen spesialbestemmelser for området.)

#### 5.2.17 KS 24

For Hasselstien 75-81 kan det utenfor byggegrense mot gangvei (sørøst) tillates tilbygg inntil 1,8 m i begge etasjer, og samtidig kan det i Hasselstien 79-81 tillates heving av takflaten som vender mot sørøst med 0,3 m, lik det som allerede er gjort i Hasselstien 75-77. Utenfor tilbyggene på 1,8 m tillates balkong /"åpent areal" inntil 2,3 m.

#### 5.2.18 KS 25

(Ingen spesialbestemmelser for området.)

#### 5.2.19 KS 26

Utenfor byggegrense mot Hasselstien (nordvest) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje og inntil 2,3 m som "åpent areal" i 2. etasje.

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates tilbygg inntil 1,8 m i 1. etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal". Utenfor tilbyggene på 1,8 m tillates balkong /"åpent areal" inntil 2,3 m.

Hasselstien 13 og 23 har bygd ut 1,8 m både i 1. og 2. etasje samt hevet taket og bygd balkonger utenfor dette. Disse kan beholdes men danner ikke mønster for videre utbygging.

For Hasselstien 23-27 kan tillates utbygging/underbygging med én underetasje i tillegg til opprinnelig to etasjer, jf. 4.4. Underetasjen kan tillates inntil 1,8 m utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst).

For Hasselstien 35-45 tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

#### 5.2.20 KS 27

For Hasselstien 47 og 49 kan det utenfor byggegrense mot Hasselstien (nordvest) tillates tilbygg inntil 2,5 m i 1. etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal".

For Hasselstien 47 og 49 kan det utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) tillates tilbygg inntil 1,8 m boligareal i 1. etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal". Utenfor tilbyggene på 1,8 m tillates balkong/"åpent areal" inntil 1,8 m i 1. etasje.

For Hasselstien 51-63 kan det utenfor byggegrense mot Hasselstien (nordvest) tillates tilbygg inntil 2,8 m i 1. etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal".

For Hasselstien 51-63 kan tillates utbygging/underbygging med én underetasje i tillegg til opprinnelig to etasjer, jf. 4.4. Videre kan det utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) tillates tilbygg inntil 1,8 m i underetasje og 1. etasje. Arealet skal i 2. etasje utgjøre "åpent areal". Utenfor tilbyggene på 1,8 m tillates balkong/"åpent areal" inntil 1,8 m i 1. etasje.

De boliger som, etter tillatelse fra kommunen, allerede er utbygd mer enn bestemmelsene åpner for, også på øverste etasje, kan opprettholde nåværende utforming, men danner ikke mønster for videre utbygging.

Det tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1. Unntatt er eksisterende bod i Hasselstien 61, som allerede er oppført etter tillatelse fra kommunen.

#### 5.3 Delområde KS 28

Utenfor byggegrenser mot gangvei kan tillates carport/garasje eller overbygde åpne arealer inntil 30 m<sup>2</sup>. Dette arealet kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Boligene i KS 28 har rett og plikt til å opprettholde en parkeringsplass i garasje/carport på egen grunn.

Konstruksjon i Rasmus Mortensens vei 9 som ligger delvis ute i regulert gangvei i nordvest, tillates ikke gjenoppført ved riving/brann.



## § 6 OFFENTLIG KJØREVEI

- 6.1** Snuhammer vist på plankartet ved vestre atkomstvei til området, kreves ikke opparbeidet etter pbl § 67 i forbindelse med tilbygg og andre tiltak på den enkelte bolig i Bleikeråsen Boligsameie.

## § 7 FELLES ATKOMSTVEI

- 7.1** Områdene FAV1 og FAV2 skal nyttes til felles atkomstvei for boligene innen planområdet.

### **7.2 Kjørerett over felles atkomstvei**

Eiendommene gnr. 54 bnr. 373-378 (Lindløkka, oddetall 9-19) har rett til kjørbart atkomst over felles atkomstvei FAV1, men har ingen rett til å parkere her.

Eiendommene gbnr. 54/7, 54/338, 54/452, 54/361, 54/341 og 54/49, samt eiendommene gbnr. 55/789, 55/790, 55/787 og 55/788 har rett til kjørbart atkomst over felles atkomstvei FAV2.

## § 8 FELLES GANGVEI

- 8.1** Området skal nyttes til felles gangvei for alle boligene innen planområdet.

Gangveinettet er kjørbart, men skal ikke benyttes til kjøring annet enn til utrykningskjøretøy, nødvendig varetransport samt til offentlige/private servicekjøretøy som har oppdrag i området.

### **8.2 Kjørerett på gangveien**

Boligene i KS 3 har rett til kjørbart atkomst fram til egen bolig, via Morellveien.

Boligene i KS 28 har rett til kjørbart atkomst fram til egen bolig, via Rasmus Mortensens vei (fra veien Bleikeråsen).

Boligene på gbnr. 54/7, 54/338, 54/452, 54/361, 54/341 og 54/49 har rett til kjørbart atkomst fram til egen bolig, via Rasmus Mortensens vei (fra veien Bleikeråsen).

### **8.3 Gangvei ved Humlestien 1-11**

Gangvei ved Humlestien 1-11, kreves opparbeidet iht justert trase vist på plankartet, dersom eventuelle tiltak på boligene i Humlestien 1-11 forutsetter flytting av gangvei.

## § 9 FELLES PARKERINGSPLASS

- 9.1** Områdene P1a, P1b, P2 og P3 skal benyttes til felles parkeringsplass og garasjeanlegg for boligene innen planområdet.

- 9.2** Innen P1a tillates parkerings-/garasjeanlegg i 2 plan. Det kan tillates tak over øverste parkeringsplan til erstatning for dagens rekkegarasjer. Maks bygningshøyde for slikt tak er kote 114,5, taket skal være en lett konstruksjon, utformet i samspill med eksisterende garasjeanlegg og øvrig bebyggelse, og det tillates ikke parkeringsplasser oppe på taket.

- 9.3** P1b kan benyttes til åpen parkeringsplass på terrengnivå (kote 112). Det kan i tillegg tillates garasjekjeller under terreng. Maks kotehøyde for garasjekjeller er kote 112. Atkomst til garasjekjeller forutsettes via nederste garasjeplan i område P1a.

- 9.4** Innen P2 tillates parkerings-/garasjeanlegg i 3 plan. Det kan tillates tak over øverste parkeringsplan til erstatning for dagens rekkegarasjer. Maks bygningshøyde for slikt tak er kote 98,1, taket skal være en lett konstruksjon, utformet i samspill med eksisterende garasjeanlegg og øvrig bebyggelse, og det tillates ikke parkeringsplasser oppe på taket.

- 9.5** Innen P3 kan tillates parkerings-/garasjeanlegg i 2 plan (til erstatning for eksisterende rekkegarasjer), der nederste plan ligger delvis under terreng, eventuelt helt under terreng. Tak over plan 2 skal være en lett konstruksjon, og det tillates ikke parkeringsplasser på taket. Maksimal bygningshøyde for garasje er kote 89. Garasjeanlegget skal plasseres innenfor byggegrensene og være utformet i samspill med eksisterende bebyggelse.

## § 10 FELLES LEKEPLASS

- 10.1** Område FL 1-13 skal nyttes til felles leke- og oppholdsområde for alle boligene innen planområdet.

- 10.2** Innen området kan tillates oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

- 10.3** Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

## § 11 FELLES GRØNTAREAL

- 11.1** Områdene skal nyttes til felles grøntareal for alle boligene innen planområdet, bl.a. ved å være uteoppholdsareal for beboerne, ved å bidra til områdets grønne karakter, og ved å fungere som buffer mellom boliger, mot andre arealformål, osv.

- 11.2** Innen området kan tillates oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

- 11.3** Arealene skal skjøttes slik at de fremstår som grønne områder med gode kvaliteter og vekslende vegetasjon, slik at de er tjenlige for beboerne innen planområdet.

- 11.4** I arealet mellom KS21 og KS22, der det er registrert kulturminne/veifar fra Lindløkka ned til Langenga, tillates ikke terrenginngrep.

**11.5** I arealer der det er registrert viktig naturtype i skråningen ned mot sørøst, tillates ikke terrenginngrep, og ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret skog, og slik at hensynet til registrert viktig naturtype ivaretas. Dog kan dagens akebakke, beliggende ut i skråningen mellom KS 7 og KS 12, opprettholdes og vedlikeholdes som akebakke.

**11.6** Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

## § 12 FELLES NATUROMRÅDE

**12.1** Område FN skal nyttes til felles naturområde for boligene innen planområdet.

**12.2** Hensikten med felles naturområde er å sikre bevaring av eksisterende naturlig vegetasjon og topografi i den bratte skråningen ned mot Langenga (sørøst), og å hensynta registrert naturtype.

**12.3** I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. I forbindelse med eksisterende stier kan terrengtilpasset trapp og evt rekkverk tillates etter søknad.

**12.4** Terreng og vegetasjonsinngrep som endrer områdets karakter er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering. Dog kan eksisterende stier innen området ryddes og vedlikeholdes.

**12.5** Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret skog, og slik at hensynet til registrert viktig naturtype ivaretas.

## 132b

Stadfestet den 20.02.1980

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Reidun Jardam

(sign.)

## ASKER. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 54, BNR. 36 M/ ADKOMSTVEIER

### § 1.

Reguleringsplanen inneholder en tomt for åpen bebyggelse med U = 0,15 og tre tomter for sammenhengende bebyggelse med U = 0,27.

### § 2.

Bygningsrådet kan etter konkret vurdering for den enkelte tomt gjøre unntak fra den viste bygningsplassering.

### § 3.

Garasjene og parkeringsplassene for den sammenhengende bebyggelse må plasseres som vist i reguleringsplanen og etter normen minimum 2,0 plasser pr. leilighet. For frittliggende bolig maksimeres garasjearealet til 36 m<sup>2</sup>.

### § 4.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre og frisiktarealene etableres som vist på planen, jfr. veglovens bestemmelser.

### § 5.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomtene tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

### § 6.

Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet. Mot vei kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde.

### § 7.

Eventuelle verdifulle trær innen området skal søkes best mulig bevart ved sikringstiltak i byggetiden.

### § 8.

De på planen vist lekeplasser må ikke utnyttes på en slik måte at lekemulighetene forringes, dvs. lagring, parkering etc. på disse områdene vil ikke bli tillatt. Lekeplassene skal være opparbeidet før innflytting.

### § 9.

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



### § 10.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet.

Reguleringsjefen i Asker, den 13. august 1979  
Helge Johnsen

### 134d

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 25.03.98 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, teknisk sjef, 3. april 1998  
Bjørn Orhagen (sign.)

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GBNR. 55/25 LEANGKOLLEN - OMREGULERING INNENFOR REG.PLAN FOR N. BLEIKER ASKER KOMMUNE, DATERT 01. 04. 97, SIST REVIDERT 13.11. 97.**

#### **§ 1. Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å bringe arealbruksformålet i samsvar med den virksomhet som pågår innenfor eiendommen, legge rammer for den videre utnyttelse tilpasset eksisterende bebyggelse, lokal topografi og vegetasjon.

#### **§ 2. Reguleringsformål**

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	Hotell, kurs-/ konferansesenter
	-	Frittliggende boliger
Spesialområder	-	Naturområde - bevaring
Trafikkområder	-	Offentlig fortau
Fellesområder	-	Felles adkomstvei

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

#### **§ 3. Område for hotell, kurs-/ konferansesenter**

**§ 3.1** Området kan bebygges med hotell med tilhørende anlegg for kurs og konferanser. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 60 %  
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

**§ 3.2** Ny bebyggelse og eventuelle endringer av eksisterende bebyggelse skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

**§ 3.3** Eksisterende bebyggelse innreguleres med eksisterende gesimshøyder. Gesimshøyder for ny bebyggelse er angitt for hvert enkelt delområde på planen under hensyntagen til topografisk beliggenhet og eksisterende bebyggelse. Avgrensning av gesimshøydebestemmelsernes gyldighet mellom delområdene F1, F2 og F3 er anvist på planen:

Område F1: Gesimshøyde for ny bebyggelse må ikke på noe punkt langs fasaden overskride 3,5 m målt fra eksist. terreng ved hovedinngang til resepsjon eksist. bygning.

Område F2: Gesimshøyde for ny bebyggelse må ikke på noe punkt langs fasaden overskride 6 m regnet fra ferdig planert terreng. Arker eller takoppløft med brutt gesims kan tillates innenfor 1/5 av fasadens lengde.

Område F3: Gesimshøyde for ny bebyggelse må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates gesimshøyde på inntil 9 m regnet fra ferdig planert terreng.

Område F4: Gesimshøyde for ny bebyggelse å ikke på noe punkt langs fasaden overskride 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates gesimshøyde på inntil 6 m regnet fra ferdig planert terreng.

Område F5: Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates gesimshøyde på inntil 6 m regnet fra ferdig planert terreng. Arker eller takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Område F6: Parkeringshus skal ligge under terreng. Ved innkjøring i øst tillates synlig side med gesimshøyde inntil 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng. På terreng over parkeringshus tillates oppført frittliggende garasjer med gesimshøyde inntil 2,5 m målt fra o.k. dekke over parkeringshus.

§ 3.4 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og eksisterende bebyggelse. For bebyggelse innenfor område F4 kan tillates flatt tak i samsvar med eksisterende bebyggelse.

§ 3.5 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 3.6 Isolasjonsbelte langs sydvestre del av området skal opparbeides med skjermende beplantning av stedegen vegetasjon, før videre utbygging av områdene F2 og F4.

§ 3.7 Utvidelse av del av Bleikeråsen med fortau, slik reguleringsplanen anviser, skal ferdigstilles før ytterligere økning av antall gjesterom kan finne sted.

#### § 4. Område for frittliggende boliger

§ 4.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet.

Maks tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal.

Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m<sup>2</sup> regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m<sup>2</sup>, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

§ 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

§ 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.

§ 4.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen, og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep og fyllingsutslag unngås.

§ 4.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

#### § 5. Spesialområder NI og N2: Naturområde - bevaring

§ 5.1 I områdene skal det søkes opprettholdt og utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særlig søkes bevart. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Hotellets trimløype går gjennom områdene. Vanlig skjøtsel av denne tillates. Innenfor sørvestre del av område N2 tillates terrenget oppfylt og beplantet med stedegen skogsvegetasjon. Beplantning av hele oppfyllingsområdet skal foretas umiddelbart etter oppfylling. Terrengoppfylling og beplantning skal være inntegnet på utomhusplan og godkjent av bygningsrådet før arbeidet kan påbegynnes.

#### § 6. Felles adkomst

Området skal nyttes til felles adkomst for de boligeiendommene som er særskilt angitt på plankartet. Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen. Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

#### § 7. Fellesbestemmelser

§ 7.1 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

§ 7.2 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.



Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

§ 7.3 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

§ 7.4 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktslinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsone skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen (sign.)  
Teknisk sjef

Per Chr. Hauge (sign.)  
Bygnings- og regulerings sjef

### 133e

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 16.06.99 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 og 28-1

Asker kommune, teknisk sjef 29. juni 1999.

Bjørn Orhagen

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORTAU LANGS ØSTRE DEL AV BLEIKERÅSEN, MELLOM LINDLØKKA OG LANGENGA.

#### ASKER KOMMUNE.

##### § 1. Planens hensikt.

Hensikten med omreguleringsplanen er trafiksikring i form av fortau langs Bleikeråsen.

##### § 2. Reguleringsformål.

Bestemmelsen gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Trafikkområde – fortau.

##### § 3. Fortau.

3.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktslinjen og tilstøtende vei være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veiens planum.

3.2 Plan som viser avsluttende terrengbehandling og beplantning av det ferdige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet før anlegget påbegynnes.

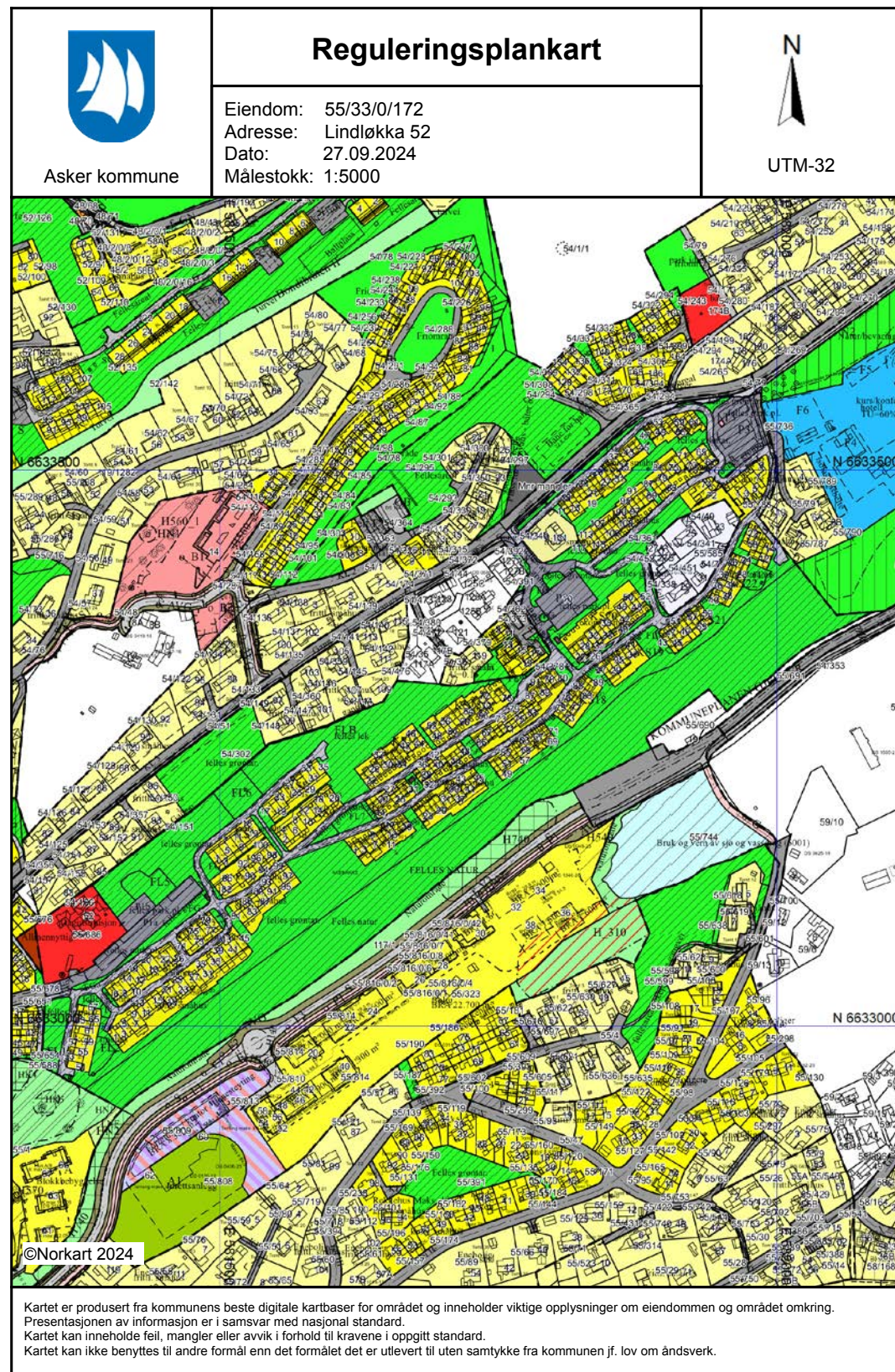
3.3 Prosjektet skal byggemeldes.

Asker, 12.11.98

Bjørn Orhagen  
Teknisk sjef

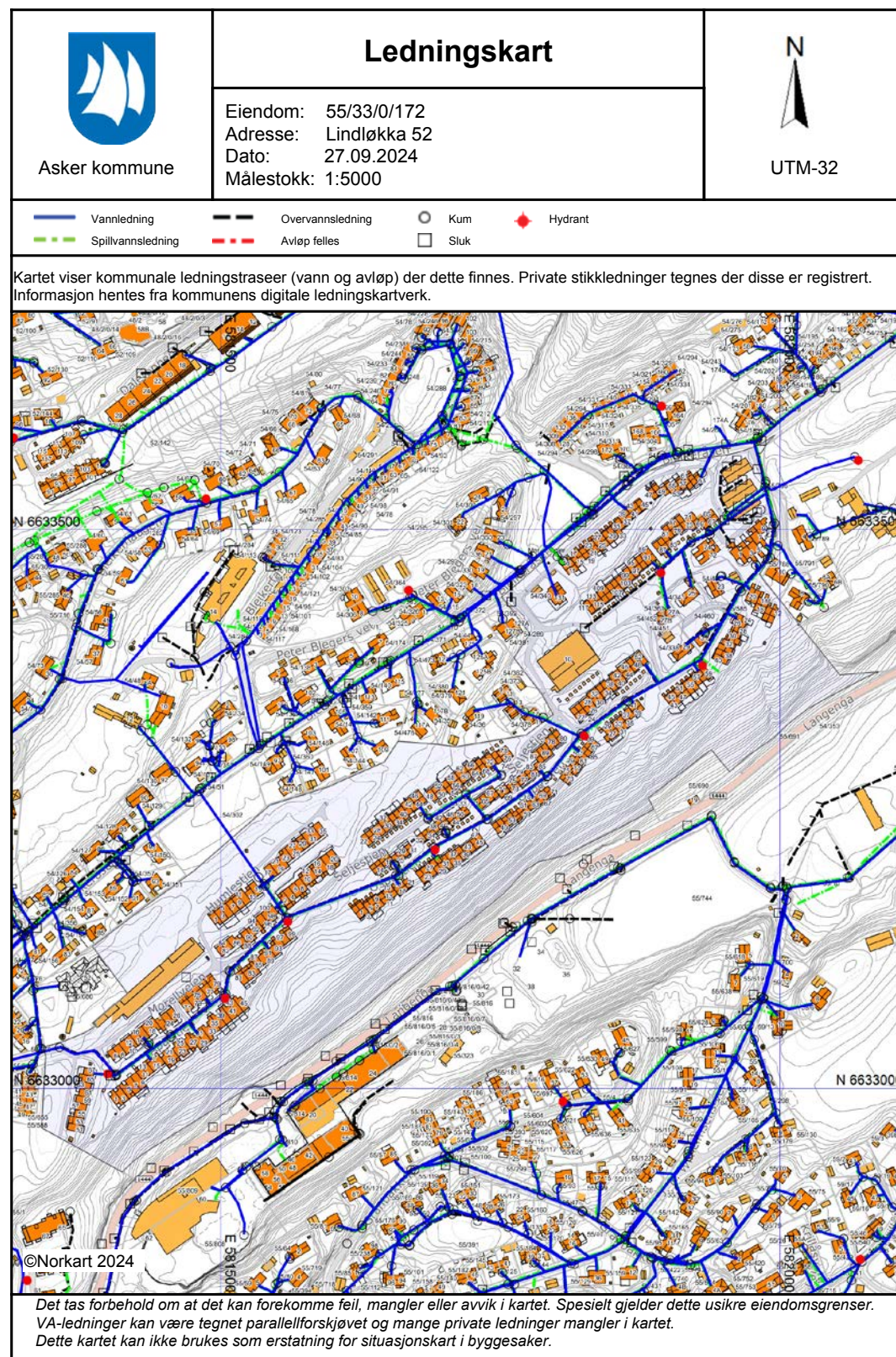
Per Chr. Hauge



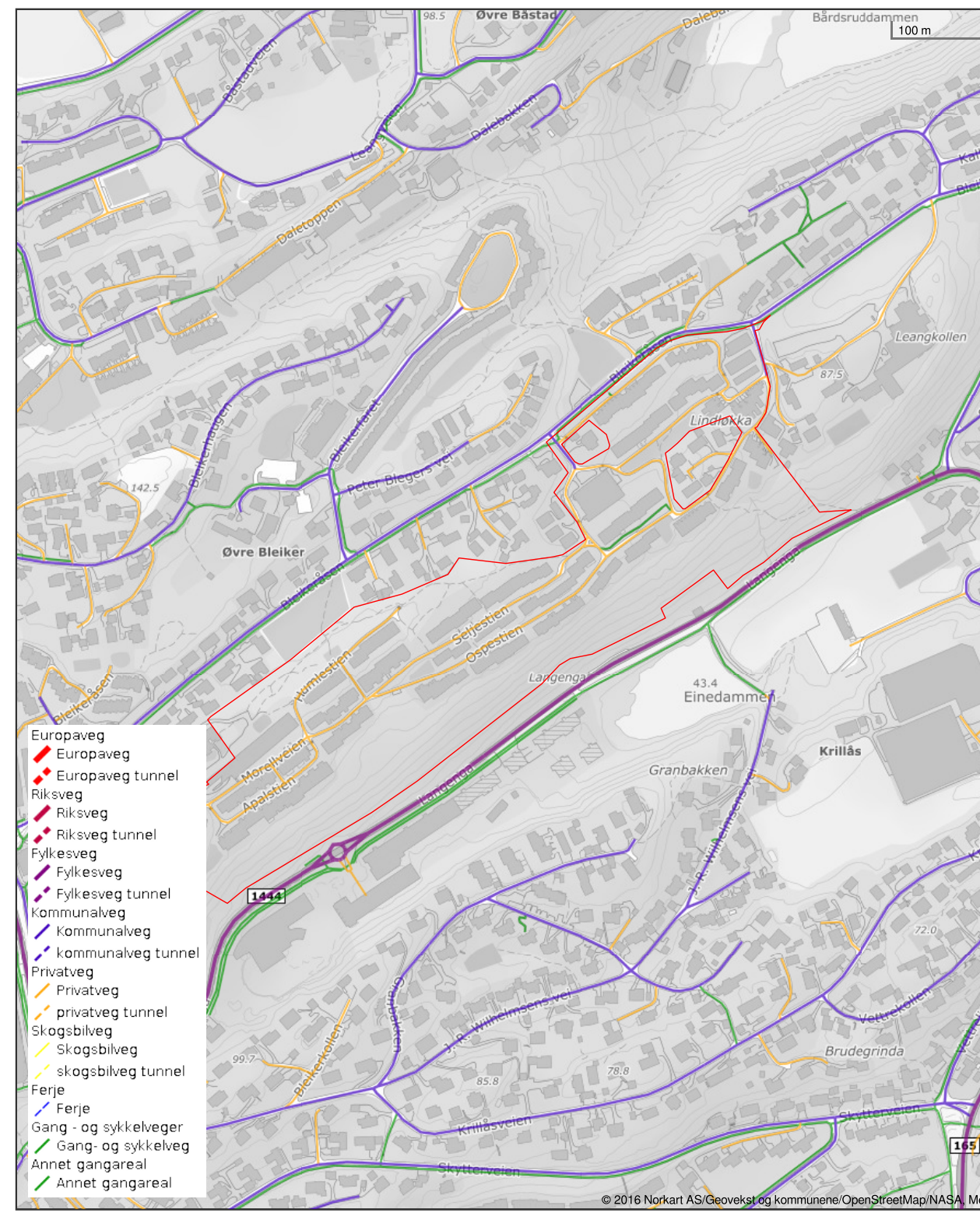


Tegnforklaring	
	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
	Hotell med tilhørende anlegg
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Småbåtlanlegg (landdelen)
	Friområder
	Turveg
	Annet friområde
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Reguleringsplan PBL 2008
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Barnehage
	Idrett
	Renovasjonsanlegg
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Friområde
	LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter andre lover
	Bestemmelseområde
	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Sikringsgjerde
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Vegstegning / fysisk spene
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre
	Regulert mønretrøtt
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantetilbehør





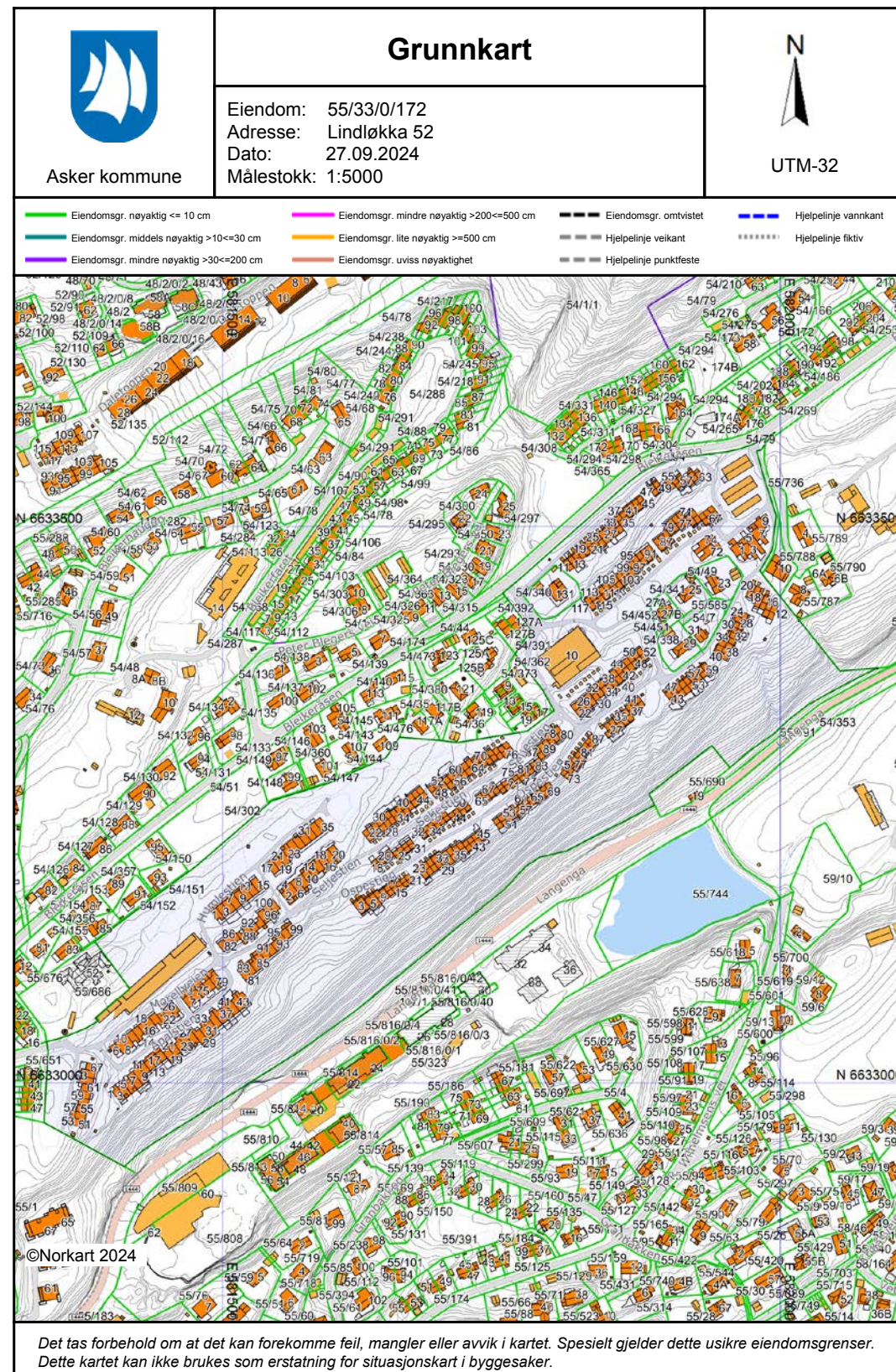
### Vegstatuskart for eiendom 3203 - 55/33//











### Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 55, Bruksnummer 33, Seksjonsnummer 172 i 3203 ASKER kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 03.10.2024 kl. 10.14

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 03.10.2024 kl. 09.04

### Adresse(r) :

Gateadresse: **Lindløkka 52**

Gatenr: **1287**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1387 ASKER**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/882039-1/200 11.08.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 7 375 000  
 Omsetningstype: Fritt salg  
**MYRVOLD OLINE**  
 FØDT: 21.08.1994 IDEELL: 1/2  
**MYRVOLD PER FREDRIK**  
 FØDT: 06.08.1993 IDEELL: 1/2

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettellesadgang

1994/13365-1/100 URÅDIGHET

#### 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. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1974/16014-1/100 25.10.1974 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**  
 Bestemmelse om gjerde  
 Med flere bestemmelser  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
 Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 33

1978/16072-3/100 25.09.1978 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 Ang. private felles vann- og kloakkledninger  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/7288-3/100 06.04.1982 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.10.2024 10:14 - Sist oppdatert 03.10.2024 09:04

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 33

1982/7288-4/100 06.04.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om  
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 33

1982/7288-5/100 06.04.1982 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 33

1985/17343-4/100 14.06.1985 **PANTSETTELSESERKLÆRING**  
Beløp: NOK 50 000  
Panthaver: SAMEIET  
LØPENR: 1008432  
Prior. etter 80% av lånetakst, uten optrinnsrett.  
Dokumentnummer 17343 er benyttet 2 ganger. Dette dokumentet har fått dokumentnummer 17343 B. Det andre dokumentet er et skjøte på gnr. 54 bnr. 422. Dette dokumentet er historisk. 31.07.2012 BA  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/13365-2/100 08.06.1994 **\*\* NEDKVITTERING**  
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:  
Beløp: NOK 25 000

1994/13365-1/100 08.06.1994 **URÅDIGHET**  
Rettighetshaver: BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE  
ORG.NR: 975 683 923  
Overdragelse skal godkjennes av styret  
Godkjennelsen gis ved påtegning på skjøte.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/831097-1/200 30.09.2014 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
Bestemmelse om bebyggelse  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann og overvann.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/99940-1/200 27.01.2023 14:31 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 7 000 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1981/990163-3/100 04.06.1981 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**  
Gnr 54 bnr 4,5, 313, 314, 318 og 337  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/17343-2/100 14.06.1985 **SEKSJONERING**  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 172  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 889/264254  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 317 SEKSJONER

Dokumentnummer 17343 er benyttet 2 ganger. Dette dokumentet har fått dokumentnummer 17343 B. Det andre dokumentet er et skjøte på gnr. 54 bnr. 422. Dette dokumentet er historisk. 31.07.2012 BA

1998/5325-1/100 26.02.1998 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/4661-1/100 19.02.2001 **GRENSEJUSTERING**  
Det er overført 8620,5 m2 til gnr 168 bnr 1 som utgjør  
veigrunn Langenga, og som kun er registrert i GAB.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1224253-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 55 BNR: 33 FNR: 0 SNR: 172

2024/81372-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 33 FNR: 0 SNR: 172

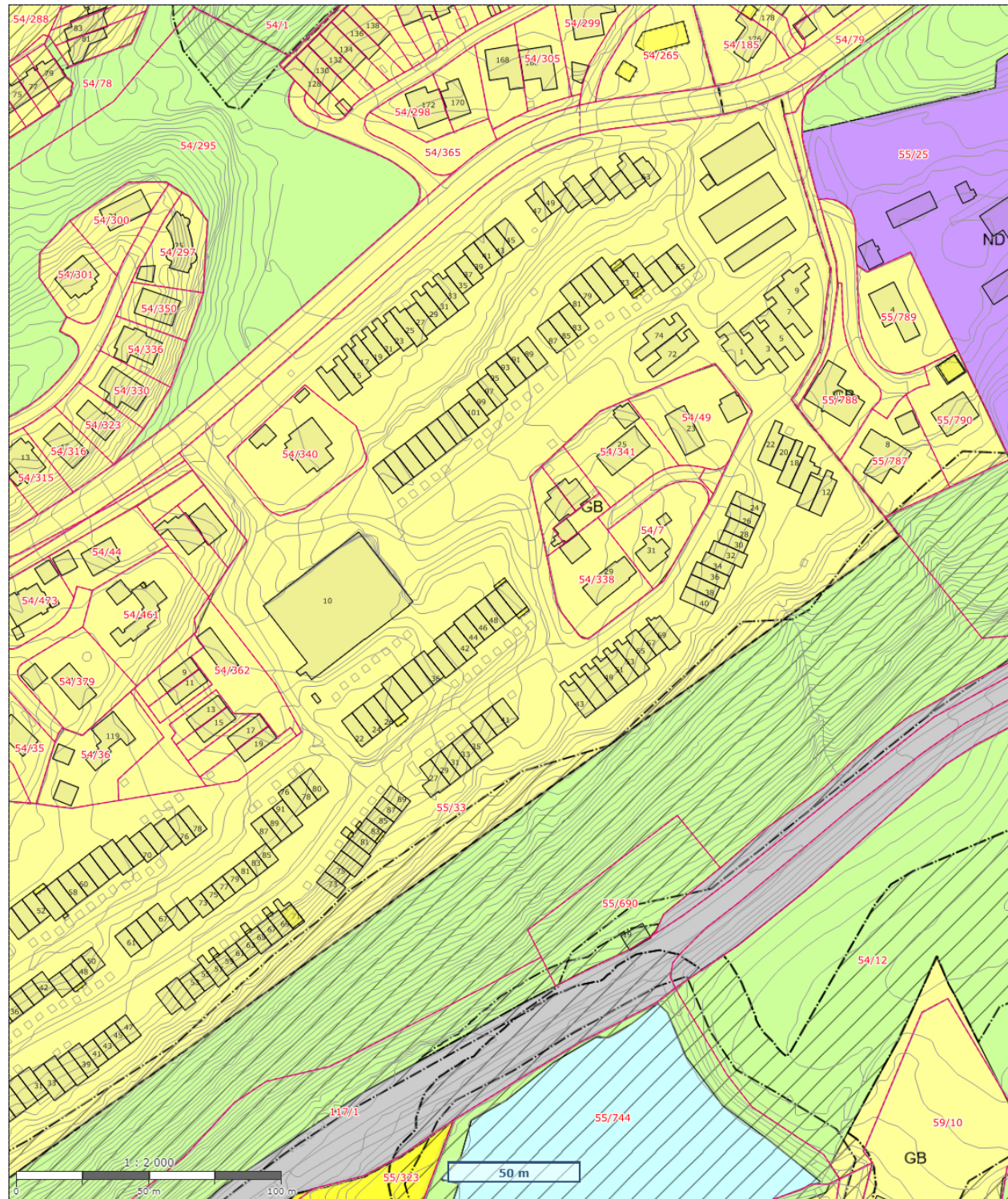
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.



**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 tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.





 <p><b>Asker kommune</b></p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	 <p>N</p>
	<p>Målestokk: 1:2000 Dato: 4/10-2024 Format A4</p>	

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

<h3>Kommuneplan - Arealformål</h3>	
<b>AZ</b>	Generell påskrift - Linje
	Planområde kommuneplan
	KpArealGrense
	KpAngittHensynGrense
	KpBestemmelseGrense
	KpAngittHensynSone
<b>AZ</b>	KpBestemmelseOmråde
	1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
	1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
	1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
	2010 - Veg - (eksisterende)
	3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
	5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
	6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
<h3>Informasjon - Samferdselslinje</h3>	
	Kyststi
	Kyststi (ikke bindende)
<h3>Eiendomsgrense</h3>	
	Sikker eiendomsgrense
	Ikke sikker eiendomsgrense
<h3>Godkjent byggetiltak</h3>	
	Godkjent byggetiltak
<h3>Eiendomsinformasjon</h3>	
<input type="checkbox"/>	Eiendom
<h3>Informasjon - Arealformål</h3>	
<input type="checkbox"/>	
<h3>Informasjon - Hensynssoner</h3>	
<input type="checkbox"/>	
<h3>Informasjon - Bestemmelsesområder</h3>	
<input type="checkbox"/>	
<h3>Informasjon og plandokumenter</h3>	
	Endelig vedtatt plan
<h3>Informasjon - Juridiske linjer</h3>	
	Juridiske linjer - klikkbare
<h3>Informasjon - Bestemmelsesgrense</h3>	
	Tooltip - bestemmelsesgrense
<h3>Bygningsinformasjon</h3>	
<input type="checkbox"/>	Bygning
<h3>Bakgrunnskart kommuneplan WMS</h3>	
<h3>Kommunegrense</h3>	
<h3>Matrikelnummer</h3>	
<input type="checkbox"/>	Matrikelnummer
<h3>Kommuneplan - Bestemmelsesområder</h3>	
<h3>Kommuneplan - Båndleggingssoner</h3>	
<h3>Kommuneplan - Hensynssoner</h3>	
<h3>Kommuneplan - Infrastruktursoner</h3>	



# 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 kartgrunnet, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside [www.asker.kommune.no](http://www.asker.kommune.no).

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

### 1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

### 2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

##### 2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.<sup>1,2</sup>

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

### 2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

## 2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

### 2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

### 2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

## 2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivarettatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

*Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

## 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

## 2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

### 2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

### 2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

### 2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

### 2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

## 3. Rekkefølgekrav

### 3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

#### 3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepden, 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:

- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- 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:

- Nord for nullvekstlinjen<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> 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.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettré 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.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- 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

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
  - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
  - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- 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:

- Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

## 4. Utbyggingsavtaler

### 4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

## 5. Definisjoner

### 5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

## 6. Samfunnssikkerhet

### 6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

#### 6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

#### 6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense<sup>1</sup> skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

- 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 fordryningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

## 7. Teknisk infrastruktur

### 7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

### 7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

### 7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

### 7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær<sup>1</sup> 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 samferdelslinjen 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:

- Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- 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 m<sup>2</sup> 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:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

#### 9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

#### 9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.



### 9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

#### 9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>
- 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 bruksformål<sup>1</sup> 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 bruksformål<sup>1</sup> eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

#### 9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

#### 9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

- 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 1 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.

### 9.3.6 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:

- Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
- 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 Vassdrag<sup>1</sup> (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

#### 10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag<sup>1</sup> ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> 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:

- Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- Vedlikehold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### 10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål<sup>2</sup> 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:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedefgen sandtype<sup>2</sup> på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- 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 8m<sup>2</sup> 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 trær<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> per eiendom med strandlinje.
  - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
  - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
  - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
  - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
  - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
  - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
  - h. Utriggere tillates ikke.
  - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

##### 10.8.2 Etablerte brygger

- Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:
- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
  - b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
  - c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

##### 10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype<sup>1</sup>, 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, tradisjonslokalteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

#### 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

#### 11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokalteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

#### 11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi
- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet iht. vei- og gatenormal.

#### 11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne<sup>2</sup>

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

#### 11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen (kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 12. Fellesbestemmelser til arealformål

#### 12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

#### 12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

##### 12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseuttak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

##### 12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal<sup>1</sup> 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)

- 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).
- 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.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- 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.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- 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)

- 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.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- 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.
- 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:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- 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.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- 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:

- 15 meter i LNFR-områder
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- 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:

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål<sup>1</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560\_1-3), hensynsone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingsone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynsone kulturmiljø (H570\_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

#### 12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

#### 12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

### 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

#### 13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder<sup>1</sup>, 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*

- Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

#### 13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

*Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.*

#### 13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> 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*

- 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 hensynsone, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt 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 naboeiendom<sup>1</sup>

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom<sup>1</sup>, forutsatt at:

- 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.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- 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:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m<sup>2</sup> BYA og BRA.
- 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.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- 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).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- 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:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- 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* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

#### 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper 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 trafikksikker 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 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

### 14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1



#### 14.3.1 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

#### 14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> 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/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

#### 14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

#### 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

#### 14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### 14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

#### 14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550\_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

#### 14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- 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:

- 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.
- 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.
- 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.

#### 14.4.5 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- 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.
- 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> 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.*

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- 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.
- Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.

#### 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>4</sup>(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

##### 14.5.1 Boenheter<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

##### 14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-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/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup>

*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.<sup>1</sup>

#### 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.<sup>2</sup>

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

##### 15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

*Opplysning:*

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

## 16. Bestemmelser til andre byggeområder

### 16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

#### 16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

#### 16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

##### c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

##### d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

##### e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### 16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

- 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:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

#### 16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560\_2 og H560\_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560\_2 og H560\_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> 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 strøkgater<sup>1</sup> 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 strøkgate.



#### 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-støvende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

##### 16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støvende 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 allmenhetens 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 landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, gjelder følgende:

#### 18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

#### 18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

#### 18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann<sup>3</sup>

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 Landskapstilpassing 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 spredd bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

### 18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (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 utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm<sup>2</sup>.
- g. Nye 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.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 10000m<sup>3</sup>) 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 2000m<sup>2</sup> beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:



#### a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
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 friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

#### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

##### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

##### b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, eller dokumentert 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 friluft- 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 m<sup>2</sup>, hvorav 200 m<sup>2</sup> 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 trær<sup>1</sup> skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

##### 20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

##### 20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

### 21. Hensynssoner fare og sikring

#### 21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

##### 21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

##### 21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:



- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

## 21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

### 21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### 21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## 21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## 21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggt teknisk 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 hensynssone H350\_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350\_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

## 21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

## 22. Hensynssone 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.

## Eierskifteopplysninger Bleikeråsen Boligsameie

Gnr. 55 bnr. 33 snr. 172 i Asker kommune.

Eier: Oline Sandberg, Per Fredrik Myrvold

Adresse: LINDLØKKA 52, 1387 Asker

### Felleskostnader

Felleskostnader:	kr	2 074
Andel til renter:	kr	107
Andel til lån:	kr	139
Andel til parkering:	kr	300
andel bredbånd	kr	347
<b>Totalt pr mnd:</b>	<b>kr</b>	<b>2 966</b>

Det sendes ut tre fakturer samtidig per kvartal med forfall den 1. i hver måned,

Neste termin forfaller: 1. november

Fellesavgiftene ble sist endret: 01.07.2023

### Hva er inkludert i andel fellesutgifter?

Felleskostnader inkluderer;

- Felleskostnader fordelt etter eierbrøk
- Andel til renter og avdrag på lån

Tv og bredbånd er inkludert i fellesutgiftene.

Fra Bleikeråsen Boligsameie sine vedtekter § 9 Fellesutgifter og fellesinntekter;

*Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer.*

*Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag som fastsettes likt for alle seksjoner. I tillegg betaler de seksjonseiere som ikke utfører ytre vedlikehold knyttet til egen seksjon, jfr. § 7, et beløp som tilsvarer sameiets forbruk til dette vedlikeholdet.*

*Utgifter til garasjeanleggene deles likt mellom de 304 seksjonseierne som disponerer garasje.*

### Gjeld / formue

Seksjonens andel av fellesformue: kr 3 004 per 02.10.2024

Seksjonens andel av fellesgjeld: kr 28 791 per 02.10.2024

Långiver: Handelsbanken. Lån nummer 9490.70.37716.

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 15 år.

Årlig rentesats: 7,12% (nominell rente)

Dato siste termin: 13.09.2035

Sameiets fellesgjeld: 8 981 030 per 02.10.2024

Er det tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld? *Nei*



Kan seksjonseier holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, eventuelt usolgte enheter? *For ansvar ved mislighold se eierseksjonsloven og vedtektene § 18.*

Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode; hvor lang er perioden og hva blir felleskostnadene etter opphør av den avdragsfrie perioden? *Ikke aktuell*

#### **Forsikring**

Navn på sameiets forsikringselskap og polisenummer: IF skadeforsikring NUF, avtalenr. SP1795732.6.1.

Neste termin forfall: 22.07.2024

#### **Garasje/parkering**

Hver seksjon har en parkeringsplass. Det er mulighet for å leie parkeringsplass. Dette administreres av styret.

#### **Dyrehold**

Er dyrehold tillatt? *Dyrehold er regulert i sameiets husordensregler punkt 6.*

#### **Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer**

Foreligger det planer om påkostninger/utbedringer i sameiet, og vil dette i så tilfelle medføre økninger av fellesutgiftene eller ytterligere låneopptak for sameiet?

*Utbedring av garasjeanlegg er under planlegging.*

*Fortsette utbedringer på lekeplasser.*

Drenering.

Nye gatelys i sameiet. Vedtatt på årsmøtet 2024 at styret kan ta opp lån til dette på inntil 1.6 millioner kroner

#### **Foretatt påkostninger de senere år**

Hvilke vedlikeholdsarbeider er utført i sameiet i den senere tid?

*Nytt belegg på garasjetakene (2018), oppgradering av vann og avløpsrørene under Lindløkka 22-52 (2018), etablert infrastruktur for elbillading (2018), utskiftning av felles brannvarslingsanlegg (ferdigstilt 2018)*

*Garasjeanlegg i Lindløkka ble pusset opp tidlig i 2020. Alle dører er byttet med branndører på begge garasjeanleggene.*

*Rens av avløpssystem, utbedring av lekeplasser i 2022.*

*- For mer informasjon om diverse vedlikeholdsarbeider, se innkalling for årsmøte 2023 og 2024.*

#### **Reguleringsmessige forhold**

Eventuelt er det andre spesielle forhold kjøper bør gjøre oppmerksom på ved leiligheten, sameiet eller reguleringsforhold i området. Har sameiet mottatt nabovarsel?

*Ingen p.t. Se for øvrig årsberetning, nyhetssaker og snakk med selger.*

#### **Spesielle rettigheter og forpliktelser som følger boligen.**

Foreligger det andre relevante rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtak og/eller avtale?

*Nei.*

#### **Er det noe annet megler burde vite om som kan ha betydning for en ny kjøper?**

*Se vedtektene § 12 Utleie: Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.*

#### **Forkjøpsrett**

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

#### **Godkjenning av ny kjøper**

Det kreves styregodkjenning av ny kjøper ved påtegnelse av skjøtet. Forretningsfører har fått fullmakt til å gjøre det på vegne av styret.

#### **Foretaksregistret**

Bleikeråsen Boligsameie, org.nr. 975 683 923, er registrert i foretaksregistret.

#### **Gebyrer**

Eierskiftegebyr kr 6.385,-

Innhenting av opplysninger kr 4.650,-

Evt. andre gebyrer: Ingen

#### **Styret**

Styreleders navn: Trine Ax Gulbrandsrød

Tlf: 91374395

E-post: styret@bleikerasen.no

Har sameiet egen vaktmester?

*Sameiet har egen vaktmester.*

**Velforening:** Ingen

Hjemmeside: [www.bleikerasen.no](http://www.bleikerasen.no)

Dato for neste/siste årsmøte: 10.04.2024

Dato: 02.10.2024

Sign: Camilla



## PROTOKOLL

### FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Den 10. april 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Bleikeråsen boligsameie på Leangkollen hotell.

#### 1. KONSTITUERING

Til stede var 64 sameiere og 50 med fullmakt, totalt 114 seksjoner var representert.

Trine Ax Gulbrandsrud ble valgt til møteleder.

Mariann Stensrud, USbl ble valgt til referent.

Hanne Murud ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

#### 2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

#### 3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

#### 4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 441 533,- for perioden fra ordinært sameiermøte i 2023 til ordinært sameiermøte i 2024.

#### 5. GODTJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Valgkomiteens honorar fastsettes til kr. ~~10 488,-~~ 11 025,-

#### 6. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

#### 7. VALG AV REVISOR

BDO velges som revisor

#### 8. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag.

Sak 8.1 Mistillitsforslag mot styrets leder

Vedtak: Styreleder har tillit med 88 stemmer for, 29 mot, 2 blankt

Sak 8.2 Ny løsning for glass og metall fra september 2023

Forslag til vedtak:

Vedtak: Forslaget

Sak 8.3 Ny løsning for glass og metall fra september 2024

Forslag til vedtak: Plassering av tre nedgravde løsninger for glass og metall i Morellveien, Ospetien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Styret må innhente tilbud og iverksette dette slik at det er klart i løpet av 2024. Styret gis fullmakt til å ta opp løn for inntil kr 1.000.000,- ink mva.

Vedtak: Forslaget falt

Sak 8.4 Nye gatelys i sameiet

Vedtak: Enstemmig, styret kan ta opp lån til nye lys, inntil 1.6 mill

#### 9. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Valgt ble Sverre Kirkhus
- Valgt ble Siri Renneberg Christoffersen
- Valgt ble Kristian Bakken

Valg av valgkomite

- Valgt ble Runar Knire
- Valgt ble Sjur Ellingsen
- Valgt ble Tore Bing Skjeland

Asker, 10/4-2024

Møteleder

Protokollvitne



# 2024

## Årsmøte

Innkalling - årsmelding - årsregnskap



### Kjære deltager

Ditt boligselskap benytter Boalliansen Forvaltning som forretningsfører. Boalliansen er en stor leverandør av forretningsførsel. Vår ledelse har selv mange års erfaring som styreledere, og vet alt om hvilke oppgaver og utfordringer et boligselskap møter. Vi vet hva som er viktig for boligselskapet som helhet, og ikke minst for deg som enkeltindivid.

Vi bistår styret i å løse deres løpende oppgaver og ivareta boligselskapets verdier på lang sikt, og gir styret en tryggere og enklere rolle. Forretningsførsel er et tillitsforhold, og du som enkeltindivid skal føle deg sikker på at dine verdier blir ivaretatt på best mulig måte.

Vi medvirker til at felleskostnadene ikke blir høyere enn hva som er nødvendig på kort og lang sikt. Det skal være lønnsomt å være tilknyttet Boalliansen. Vi bidrar til at din investering i egen bolig blir ivaretatt på en god måte:

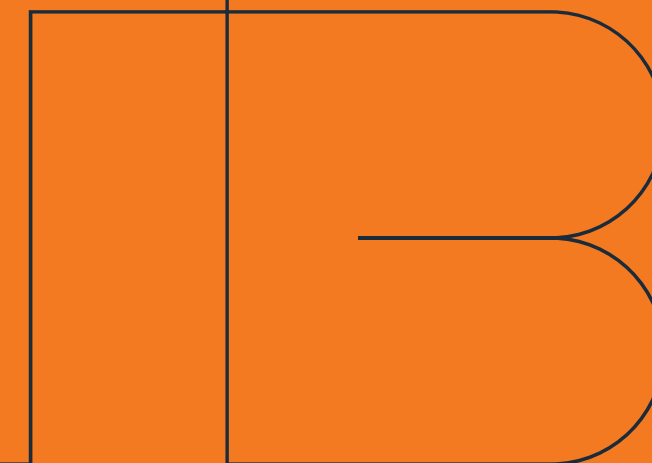
- Vi bryr oss om dine verdier i egen bolig
- Vi bidrar til lave felleskostnader for boligselskapet
- Vi legger til rette for at styret får mer overskudd til å arbeide langsiktig, i trygghet om at vi som støttespiller sørger for at de løpende oppgaver blir ivaretatt

Vi ønsker dere et godt møte!

Med hilsen fra alle oss i Boalliansen



**Boalliansen Forvaltning AS**  
Nedre Storgate 42, 3015 Drammen  
Telefon: +47 453 70 271  
Beboerkontakt: [post@boalliansen.no](mailto:post@boalliansen.no)



# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato: 10.04.2023 kl. 18:30

Sted: Leangkollen hotel

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Styrets leder skal i henhold til vedtektene være møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Elise Elkjær, Boalliansen.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder og protokollfører). Styret foreslår at seksjonseier Hanne Murud til å undertegnerprotokollen.
- Godkjenning av dagsorden.

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

vedlegg 1

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 tas til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

vedlegg 2-3

Forslag til vedtak: Årsregnskapet, som viser et overskudd på kr 958 314,- godkjennes

Se ellers kommentarer fra styret som gjelder avvik vs. budsjett.  
Revisors beretning tas til etterretning.

### 4) EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 441 533,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Forslag til vedtak: Valgkomite honoraret fastsettes til kr 10 488,-  
Komiteen fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 6) BUDSJETT

vedlegg 2

Se budsjett og kommentarer i årsberetningen fra styret for mer informasjon.

Årsresultat i budsjettfilen 2024 er kr 104 306,-

Felleskostnadene foreslås økt med 9% fra 1.7.24. Samtidig vil andel krevd inn til renter og avdrag økes for å samsvare med nedbetalingsplanen for 2024.

Dette vil utgjøre en økning på kr 295,- til kr 349,- avhengig av størrelsen på leilighetene. Ingen endring på bredbånd/p-plass. Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 godkjennes

### 7) VALG AV REVISOR 2023

Forslag til vedtak: Som revisor for sameiet velges BDO

### 8) SAKER TIL BEHANDLING SAMEIEMØTE

Vedlegg 4-6

8.1 Mistillitsforslag til styret - Vedlegg 4 + 5 + 6

8.2 Ny løsning for glass og metall fra september 2023

8.3 Ny løsning for glass og metall fra september 2024

8.4 Nye gatelys i sameiet.

### 9) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges tre styremedlemmer til styret for to år, samt tre til valgkomite velges for ett år.

**Innspill fra valgkomiteen:**

Sender herved over vår innstilling:

Det skal velges tre nye styremedlemmer for to år samt tre til valgkomite for ett år.

Valgkomiteen 2024 har bestått av Gunvor Erdal og Bjørn-Erik Gunnerød.

Valgkomiteen gir følgende innstilling til ledige styreverv i 2024 og valgkomite for 2025:



**Styremedlemmer:** Sverre Kirkhus, Humlestien 17  
Siri Rønneberg Christoffersen, Seljestien 56  
Kristian Bakken, Ospestien 77

**Valgkomite:** Runar Knive, Hasselstien 111  
Sjur Ellingsen; Seljestien 18  
Tore Bing Stueland, Lindløkka 24

Valgkomiteen har lagt til grunn en best mulig fordeling av adresser, kjønn og alder. Alle kandidatene viser en interesse og engasjement for å bidra til felleskapets beste, og vurderes å ha en bakgrunn og kompetanse som vil være nyttig i styrets videre arbeid. Valgkomiteen ønsker å takke alle kandidatene som denne gangen stiller til valg!

Mvh  
Gunvor og Bjørn-Erik

Med vennlig hilsen for styret

Asker 2 april 2024

Trine Ax Gulbrandsrød

Styreleder

## VEDLEGG TIL INNKALLINGEN:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Styrets forslag og innkomne forslag
- Mistillitsforslag til styrets leder
- Navneseddel / Fullmaktsskjema

## ÅRSMELDING 2023 FOR BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

### 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Bleikeråsen boligsameie ligger i Asker kommune, og har org.nr 975683923.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

### 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Antall år
Styreleder	Trine Ax Gulbrandsrød	2023	2 år
Styremedlem	Ulv Eirik Seter	2022	På valg
Styremedlem	Terje Nyfløt	2022	På valg
Styremedlem	Runar Knive	2022	På valg
Styremedlem	Kolbjørn Risan	2023	2 år
Styremedlem	Adine Werner	2023	2 år
Styremedlem	Marit Mitch	2023	2 år

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

#### VALGKOMITE:

Valgkomiteen 2024 har bestått av Gunvor Erdal og Bjørn-Erik Gunnerød.

Tone Lise Risan valgte å trekke seg fra valgkomiteen høsten 2023 da hennes mann ble valgt inn i styret.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år og tre til ny valgkomité.

Valgkomiteens innstilling se punkt 9.

### 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, med 118 agendapunkter som har vært behandlet og protokollført. I tillegg har det vært ett befaringsmøte i juni sammen med vaktmester for å avdekke vedlikeholdsoppgaver og annet. Styret har hatt kurs for styremedlemmene i styreverktøyene.

Styret har hatt en sommermiddag for styrets medlemmer hos styreleder, og en julestyremiddag med følge på Leangkollen hotell.

Styret har vist måtehold og har ikke benyttet hele summen som var budsjettet.

De forskjellige gruppene i styret (grønt/lekeplass og teknisk) har i tillegg hatt møter og befaringer på sameiet utenom styremøtene. Grønt har også hatt flere befaringer sammen med spesialister på grønt. Teknisk gruppe har hatt flere befaringer til sameiere som gjelder henvendelser på byggetekniske og oppfølging sameieres utbygginger.

Det har vært avholdt fire møter som gjelder vedlikeholds prosjektet av garasjeanleggene.

Styret har håndtert 1231 e-poster inn i 2023 i styrets e-postportal. (I tillegg er det noe mail korrespondanse på privatemails i oppfølging av noen saker).

Det er sendt ut informasjon til beboerne på infoside, sms og mail når det har vært behov for det.

**Vi oppfordrer alle til å logge seg inn og å at det er riktig informasjon på seksjonen.**

En del informasjon ligger på lukkede hjemmesider d.v.s. man må logge inn for å få tilgang til denne. Gjelder f.eks. protokoller fra sameiermøte m.m.

Her vil det også finnes **informasjon om fordelsprogrammer** for sameiets beboere.

#### SAKER SOM HAR VÆRT - OG ER UNDER ARBEID:

##### • SOLCELLER I SAMEIET / SNØ PÅ TAKENE VINTEREN 2023-24

Styret ble på årsmøte i 2023 bedt om å utrede om det teknisk lar seg gjøre å montere solceller på takene våre. Dersom så er tilfelle skulle styret komme tilbake med forslag til regelverk for hvordan dette kan utføres, og innhente tilbud fra relevante leverandører.

Konklusjonen i innhentet rapport er at de skrå tak er for spinkle til å montere solcellepaneler. Enhver ombygging av tak krever beregning etter dagens standarder og regler. Våre tak klarer kun ca. 50 % av snølasten man skal regne med etter dagens standarder og regler. (Rapport finnes tilgjengelig på sameiets hjemmeside).

M.a.o. må takkonstruksjonen forsterkes betydelig før det er aktuelt med montering av solceller. Det må i tillegg legges ny takpapp. Estimert kostnad på takpapp er 250-400.000,- per seksjon med sal tak og opp til en million for en enhet med flate tak. I tillegg kommer kostnader til forsterkning av takkonstruksjon. (Kostnad er ut fra innhentede tilbud i forbindelse ved tak lekkasjer). I tillegg kommer kostnad på innkjøp og montering av solcelleanlegg.

5

Takpapp i sameiet er kun 17 år gamle og har en holdbarhet opp mot 40 år. Å bytte takene før det er nødvendig mener styret er en unødvendig kostnad for sameiet.

Det første som bør prioriteres på flate tak er utbedring av innvendig tak nedløp hvor det har vært flere lekkasjer den siste tiden.

Styret har i tillegg til rapporten utarbeidet for saltak (det er flest saltak og disse er best egnet for solceller) snakket med flere fagpersoner som har gitt oss samme konklusjon.

Styret har derfor ikke sett det hensiktsmessig å innhente tilbud på solcelle anlegg for tak, eller utarbeidet hvordan ansvar for tak kan overføres den enkelte sameier i tråd med årsmøte vedtak i 2023.

Det kan til tider være snørikt i Asker og solcellepaneler vil da trenge varmekabler. Det vil ved en slik løsning bli veldig skjev vektfordeling når snøen tiner der det er lagt solceller og takkonstruksjon må da også dimensjoneres deretter.

Vi var helt på grensen til å måtte måke takene i 2024, siden snøen var i ferd med å komme over ventilasjonskassene i de med flate tak. Styret innhentet kostnad på fjerning av snø på alle tak. Da dette viste seg å bli en svært høy kostnad på over 500.000,- for alle takene valgte styret å ha litt 'is i magen' etter å ha avklart med en konsulent at det var forsvarlig å vente litt. Heldigvis ble det mild vær og det ble ikke nødvendig å måke takene.

##### **Solceller på garasjeanleggene.**

Styre har vært i kontakt med leverandører for mulig solcelleanlegg på smågarasjene som sameiet har. Det har vært to leverandører på befaring og som har kommet med tilbud.

Bravida kom med tilbud på alle garasjene med en kostnad til 3 863 830,- inkl. MVA. Ved et antatt gjennomsnitt strømpris på 3kr/kWh ville vi ha en brutto inntekt på ca. 400.000,- per år. Fra dette beløpet må det trekkes renter på lån, driftskostnader og avskrivning på selve anlegget. Anlegget ville kunne ved en slik strømpris være nedbetalt på 7,5 år. Antatt årlig produksjon i kWh på 141 183 kWh. Dette er ikke i.h.t. dagens strømpriser.

Det som ikke står i tilbudet, men som ble informert ved befaring var at dersom en ball treffer anlegget kunne dette forårsake skade. Anlegget er seriekoblet og ville da ikke lade før enhet var skiftet. Morellveien har fotballbane ved siden av garasjene så sannsynligheten for dette er helt klart til stede.

El aktøren har også kommet med tilbud. Der har vi kun mottatt for noen av garasjetakene på Rasmus Mortensens vei hvor de mente det kunne være hensiktsmessig med solceller. Ved de andre garasjene mente leverandøren at det må det byttes tak først. Kostnad på dette anlegget var 821 085,- med en antatt årlig produksjon i kWh på 50 820.

Styret mener at dette ikke er tilstrekkelig kost/nytte for sameiet i dag, men vil revurdere det om forutsetningene endrer seg.

6



## TEKNISKE OPPGAVER UTFØRT I LØPET AV 2023:

- Det er utbedret 46 ventilasjonskasser på de flate tak som hadde feil. Montering av nye soil rør og isolering av kasser.
- Utbedring av flere flate tak med lekkasje. Stort sett feil på innv. taknedløp. Tilbudsarbeide og oppfølging
- Befaring og geoteknisk rapport ang. stabilitet for Humlestien og RM. Utbedring med mur i HM. Prosj. av mur ,tilbudsarbeide og oppfølging
- Utbedring av utv. nedløpsrør i Ospestien og Lindløkka. Tilbuds-arbeide og oppfølging
- Utbedring av lekkasje over EL-skap i P-hus Morellveien. Tilbuds- arbeide og oppfølging
- Utbedring av skrå tak med lekkasje - LI 34. Tilbuds- arbeide og oppfølging
- Slutføring av rens av avløps-system. Oppfølging.
- Solcellepaneler- oppfølging – beregning av snølast m.m.
- Stikkledninger . Presisering av §7 mht. vann og avløp.
- Det ble pålagt å utbedre deler av EL-anlegget i Lindløkka ved EL-kontroll våren 2023. Dette ble utført i juni 2023. Det ble skiftet ut ett helt skap og utbedret en del der det var gitt påbud om dette.

Engasjert Petter Normann Hansen som bygg-rådgiver ifbm. lekkasje på de flate takene. F.eks. mht. kondensproblematikk.

## • GARASJEANLEGG – UTSATT TIL 2024

Styret har fått ny kontakt på Norconsult.

Det er i løpet av 2023 holdt 3 møter med Norconsult samt befaring på høsten. Det er fortsatt en del som styret mener det mangler for en god nok løsning for før det sendes ut anbud. Styret har derfor utsatt utbedring av garasje anleggene til 2024. Vedtak for 2023 vil fortsatt være gjeldende.

Det er flere åpne spørsmål og fortsatt flere faktorer som det må komme en bedre avklaring på før det sendes ut anbudsdokumenter, da dette vil bli ett kostbart renoveringsprosjekt.

## • FORSIKRING / BYGNINGSFORSIKRING:

Det var 9 registrerte forsikringsaker i 2023.

Seksjonseierne har alle ansvar for å melde fra til forsikringsselskapet ved skader. Informasjon om hvordan dette gjøres er på hjemmesiden til sameiet. Det forventes også at alle gjør nødvendig vedlikehold, og om skader oppstår forsøker å redusere skaden så raskt som mulig. Styret kan følge alle saker direkte via portalen til If. Forretningsfører krever inn egenandelen som er kr 6000,- pr skade. I de tilfellene hvor det er vanninntrenging fra tak er det sameiets ansvar å betale egenandelen, og utbedre skadene. Forsikringen dekker IKKE vann inntrenging fra terrasser som er eldre enn 40 år hvor årsak er dårlig vedlikehold. Det gjelder også

følgeskader hos beboer og eventuelle skader hos nabo. Det er derfor viktig at alle tar ansvar for eget vedlikehold.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Forsikringen har økt betraktelig de senere årene grunnet mange forsikrings saker i sameie

Avtalen i sin helhet finnes på hjemmesidene.

Forsikring dekker også ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, person forsikring for vaktmester og styreansvar.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med If og melde saken inn. Kopi til styremail. Se sameiets internettside.

**Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.**

## • TV OG INTERNETT

Leverandør av TV- og internett-tjenester har sameiet gjennom Viken/Altibox.

Styret hentet inn tilbud fra flere leverandører og falt ned på å forlenge avtalen med Viken Fiber og Altibox fra 1. juni 2023. Løsningen som er valgt er Altibox Fleks M, som gir den enkelte beboer mulighet til tre alternativer som sin grunnpakke fra 1. juni 2023.

Beboerne kan velge mellom tre avtaler, avtale og TV kanaler kan byttes ved å gå inn på dine egne sider hos Altibox.

Det er i tillegg mulig å kjøpe tilleggspoeng og raskere hastighet på nettet om dette er ønskelig.

Ved signering av avtalen skal sameiet få en gjennomgang av infrastruktur, slik at eventuelle skader som har oppstått blir rettet før det oppstår brudd. Dette er ikke utført ennå til tross for mange henvendelser i løpet av året. Styret håper dette vil være på plass innen mai 2024.

Alle sameierne kunne få nye dekodere (nyeste modell fra Altibox, Model A) ved henvendelse. Informasjon om avtalen finnes på hjemmesidene.

## • BYGGESØKNADER

Det er behandlet 6 byggesøknader i 2023, og oppfølging av flere som er tidligere godkjent, men som det ikke er mottatt ferdigmelding på.

Det er i tillegg behandlet 2 søknader om fasadeendring skyvedør og eller vinduer, samt en søknader om å sette inn pipe.

Byggesøknader behandles på styremøter, og om det mangler informasjon eller styret trenger mer informasjon om byggesøknaden kan det fort ta to – tre måneder å behandle en byggesøknad.

- **PÅGÅENDE BYGGARBEIDER I LANGENGA 30**

Det har vært mindre byggestøy i 2023 enn tidligere år. Men når de holder på er det veldig sjenerende. Utbyggerne i Langenga har lov til langt mer enn hva vi kan i.h.t. våre sameievedtekter i helger og hverdager.

Vi er klar over at dette vil være til stor sjenanse for våre sameiere og anbefaler at dere også klager inn til Asker kommune ved overtramp i henhold til hva de har lov til. (Det er dessverre ikke så mange overtramp selv om det føles slik når de starter opp kl. 07:00)

Se infosider for mer informasjon på våre hjemmesider hvor det er linker til hvor man kan klage inn til Asker kommune.

- **BRØYTING / STRØING 2023/24**

Vinteren 2023/24 har brøyte- og strøtjenesten vært utført av Skaaret AS.

Snørydding / strøing av plassene rundt søppel nedkast, små stikkveier, samt trapper ved garasjehusene har vært utført av vaktmester. Vaktmester har i 2023/24 fått litt ekstra hjelp ved de store snøfallene. I tillegg er det på tampen av sesongen 2023 investert i en manuell trillende 'strøer' for gangveiene som skal gjøre det lettere for vaktmester neste sesong.

Det er investert i en snøfreser for bruk av vaktmester.

Det har kommet ekstremt mye snø på kort tid som har gitt oss en del utfordringer da det ikke er lett å plassere all snøen. Det gjelder særlig gjesteplasser som har vært vanskelig å rydde.

Det har også i vinter 2023/24 vært mye opp og ned i temperatur slik at det har vært behov for vesentlig mer strøing denne vinteren enn tidligere år. Effekten har til tider vært dårlig da det har vært veldig mye sol og varme slik at det som har vært strødd raskt har smeltet ned i isen.

Veiene har vært skrappt for å fjerne is. (Dette inngår ikke i fastprisavtalen)

Toma foretok en grovfeing av gatene etter påske, og en ny runde med feiing av gatene etter dugnad. I år utvidet vi arbeidsmengden da det var utrolig mye grus på fellesområdene. Toma kom og blåste grusen ut i veien. **Det ble fjernet litt over 50 tonn med grus fra sameiet**

- **ASFALTERING**

Det ble gjort noen reparasjoner av asfalt i gatene i sameiets nedre del. Det var også avtalt at det skulle tas på øvre del – samt noen steder som var uteglemt på nedre del. Dessverre var det noe misforståelser med leverandør på dette slik at gjenstående arbeid vil bli utført våren 2024.

- **BRANNSIKRING OG BRANNVARSLINGSANLEGGET**

Assemblin gjennomførte årlig kontroll av brannvarslingsanlegget mars 2023 og det er planlagt kontroll i april 2024. Sameiet har beredskapsavtale med Assemblin. Denne avtalen innebærer at Assemblin overvåker systemet via en fjernstyring og har en aksjonsplan for feilretting om de får inn feilmeldinger.

Ved utløst alarm skal sameiets branninstruks følges. Alarmen overføres automatisk til brannvesenet som vil rykke ut og håndtere brann og alarm. Dette gjelder også om alarmen skulle være utløst ved et uhell.

Vi har hatt 8 utrykninger fra Asker og Bærum brannvesen i 2023, heldigvis var alle p.g.a. varmeutvikling ved enten matlaging eller peis opptenning.

Se informasjon om anlegget på hjemmesiden.

Alle boenheter må forsikre seg om at **brannvesenet har kopi av nøkkel/kode til dør av boligen**, i tilfelle brann eller utløst alarm. Om dette ikke er på plass vil det være den enkeltes sameiers kostnad om brannvesenet må ødelegge dør for å komme inn i boligen om det er nødvendig.

Styret gir kompensasjon for alle enheter hvor det hentes strøm til drift av sameiets brannskap med kr. 481,50 i året. Dette trekkes fra i månedlige avdrag på faktura til enhetene.

- **VAKTMESTERTJENESTER**

Vaktmester Geir-Kåre tar seg av små og store oppgaver i sameiet. Det er ett stort sameie og mye å dekke over. Styret har ved behov innhentet hjelp til vaktmester i løpet av 2023.

Geir-Kåre har samlet inn hageavfall syv ganger i løpet av året. Styret fikk også prøvd seg med fire lass til Yggeseth. Vi fikk da selv erfare hvor mye sameierne legger i sekkene og at dette ikke er helsemessig forsvarlig løsning videre. Styret vil se på en ny løsning for hage avfall for 2024. Ett alternativ er at sameiets henger blir plassert ut til bestemte tider så sameierne selv kan legge det i hengeren.

Juletrær ble i år som i fjor samlet på to plasser på feltet. De ble deretter hentet. De trærne som nå ligger på sameiets områder er levert etter fristen.

Vi er dessverre fortsatt i den situasjonen at vaktmester med jevne mellomrom må bruke mye tid og ressurser på å rydde opp rundt søppelnedkastene. Mye fordi enkelte beboere setter fra seg ting som ikke skal i nedkastene (for eksempel større papprester).

Samtlige beboere oppfordres derfor til å bruke søppelnedkastene til det de skal brukes til, samtidig som en passer på å ikke blokkere disse. Skulle det vise seg at det er fullt – ta med deg til neste nedkast.

Vaktmester formidler leie av henger og salg av nøkler og port åpner til hovedgarasjene.



til igjen. På områdene som er ryddet i 2023 er det derfor lagt vekt på å tynne ut i stedet for å kutte alt ned.

I 2023 har styret benyttet et firma til å rydde i skog og kratt øverst i Morellveien, området mellom øvre og nedre Hasselstien, samt et par mindre områder fordelt på Lindløkka og Seljestien. Ryddingen mellom øvre og nedre Hasselstien ble ikke ferdigstilt i 2023 og må fortsette i 2024. I tillegg har noe av underskogen langs Humlestien blitt ryddet på dugnad.

Etter ønske fra berørte beboere har flere trær har i området rundt lekeplassen øverst i Ospestien blitt beskåret. Noen døde trær i skråningen mot Langenga er felt for å hindre potensiell skade hvis de velter eller faller ukontrollert. Ut over det har det ikke blitt tatt noen større trær i styrets regi i løpet av 2023. Det har kommet inn enkelte ønsker om felling av trær. Vi kan konstatere at det er svært sprikende interesser blant sameierne når det gjelder felling av trær.

- **SKADEDYR FORTSATT ET ØKENDE PROBLEM**

Sameiet har avtale med skadedyrbekjempelsesfirmaet Pelias.

Pelias utfører preventivt arbeid i forbindelse med maur, rotter og mus, vår og høst..

I tillegg har vaktmesteren måtte sette ut flere ekstra rottefeller fordi vi ser økende problem pga. komposter av hageavfall, lagring av skrot og materiell under hus og i hager og mating av fugl.

Pelias blir hentet inn ved behov, men det aller meste ordner vaktmesteren for oss.

Dette er fortsatt et økende problem og vi har måtte få inn Pelias flere ganger utenom vanlige kontroller. Budsjettet er derfor overskredet med 38.023,- kr.

Det ble i juni gjort en sanering av en rekke for skjeggkre av Anticimex. Dette er dekket av forsikringen vår med en egenandel på 2000,- per enhet som sameier må betale. For at det skal være effektivt bør hele rekken behandles i.o.m de vandrer under rekkene. De vandrer ikke over fra en rekke til en annen, men kommer gjerne inn med en esker som vi tar med oss hjem eller får levert.

- **GJESTEPARKERING / MC – MOPEDPARKERING**

Pr. i dag er det ikke kontroll med parkering på gjesteplasser av noen selskaper.

Vi ser det er beboere som parkerer på gjesteparkering, og styret vurderer fortløpende om det skal innføres avtale med parkeringsselskap igjen, eller andre former for kontroll med gjesteplassene. Dette kan være betalingsautomat eller lignende.

Tidligere styrer har hatt flere løsninger med bøter, som ble avsluttet da det var mye misnøye rundt det.

Vi henstiller til beboere som har håndverkere at de må være tydelig på bilene deres må parkeres på gjesteparkering. Dette fordi parkering inne på sameiet ikke er tillatt, samt at disse står i veien for utrykningskjøretøyer og avfallsbiler.

Styre viser til sameiets vedtekter at det ikke er anledning til å parkere moped eller motorsykkel inne på sameiet eller foran egen seksjon. De skal settes på MC/Moped parkering eller på egen P-plass/garasje.

- **PARKERINGPLASSER FOR Utleie**

Styret har fortløpende tildeling av utleieplasser etter hvert som de blir ledig. (Når en enhet blir solgt går evt. Utleieplass tilbake til styret for fordeling på de som står på venteliste.)

Det er per i dag 156 utleieplasser i sameiet, hvor noen få i Rasmus Mortensens vei mot Handicap boligene kun er for EL-biler.

- **EL-BIL LADING**

Charge har gjort en oppgradering av deler av det elektriske anlegget i 2023 slik at alle plasser skulle kunne lade uten problemer. Dessverre ser vi at det er utfordringer med anlegget av og til slik at man ikke får ladet. Sameiet bør foreta en befaring i alle enkelt garasjer for å finne mulig årsak til dette.

Det ble foretatt en avregning på innbetalt EI-avgift til Charge som utbetales til sameiet. I det som sameiet får tilbake trekker Charge 10% som kompensasjon for innhenting /drift av anlegget. Sameiet tar en månedlig avgift på 50,- som sameiet bruker til kostnader forbundet med lade anlegget. (Denne ble opp til 2021 tatt inn via Charge – etter 2022 valgte styret at denne skulle trekkes fra innbetalt slik at sameiet ikke måtte betale 10%.)

Total forbruk EI-bil lading 328.651 kWh. Det var noen om fikk igjen og en del som måtte betale. Dette er avregnet på april 2024 regningen fra sameiet. De som har flyttet har fått tilbake på konto der det var gjeldende. (Totalt kr 56.480,-)

- **UTVENDIG VEDLIKEHOLD / TEKNISK BEFARING**

Styret har bestilt teknisk rapport på alle tak og enheter etter at det ble bevilget midler til dette på årsmøte i 2023. Styret har mottatt en foreløpig rapport, og forventer full rapport i løpet av April. Dette er en rapport om tar for seg alle enheter med bilde dokumentasjon og hva som må gjøres på den enkelte enhet. Det er i sameiet hos oss den enkelte sameiers ansvar å påse at ytre vedlikehold er i orden. Sameiere som har vesentlig feil eller mangler vil bli kontaktet og må utbedre dette innen en rimelig tid. Rapport vil også inneholde forslag til utbedringer.

- **NY LØSNING FOR SAMEIETS GATELYS**

Styret er pålagt av Asker kommune om å legge om til egne kurser på gatelys da dette i dag tas direkte fra trafoene. Dagens løsning er fra sameiet var nytt og det var Asker Elverk som til nå har betalt strøm til gatelyset. Nå må sameiet betale og vedlikeholde dette selv inkludert gatelysene.

Det er innhentet tilbud og det er en kostnad som sameiet må ta på kr. 587.500,- Dette dekker all graving og nye LED lys som trekker mindre strøm.

Styret ønsker å benytte muligheten til å bytte ut eksisterende stolper med nye litt lavere grønne (tilsvarende de som er i Bleikeråsen). Kostnad per stolpe er kr. 7686,- + MVA totalt kr 682.133,- for hele sameiet.

- **DUGNAD**

På den årlige vårdugnaden, den 3. mai, var det som vanlig godt oppmøte. Vi fikk ryddet opp i området vårt og kastet alt rot og søppel som hadde samlet seg i løpet av vinteren.

Vinteren 2023 var det svært glatt så det ble strødd godt og grundig. Dette førte til at det lå store mengder grus etter at snøen hadde smeltet. Vi måtte derfor denne våren bruke to dager, 19. og 20. april, på å feie bort all strøgrusen.

Årets vask av garasjehusene var opprinnelig planlagt 2. og 3. mai. På grunn av at maskinen som benyttes ble ødelagt, måtte vaskingen utsettes. Vask av garasjehusene ble dermed gjennomført 19. og 20. juni.

- **JULEGRANTENNING**

Første søndag i advent, den 3. desember, var det som tradisjonen tilsier julegrantenning. Denne gangen ble det en svært kald opplevelse, da gradestokken viste 10-12 grader minus. Styret serverte varm saft, gløgg og pepperkaker. Til tross for temperaturen var det mange store og små som møtte opp. Bondi og Vette skolekorps spilte julesanger mens de framførte sang kjente og kjære julesanger. Korpset spilte så godt det lot seg gjøre, men flere av instrumentene frøs fast mens de spilte. Korpset (og sameiet) tok det med godt humør og det ble en fin start på førjulstiden.

- **VEDTAK INNHENTING AV TILBUD DØRER OG VINDUER:**

På årsmøtet fikk styret i oppgave å innhente tilbud på dører og vinduer, da det kanskje kunne være mulig å få et godt tilbud om mange ønsket å bytte til nye. Det viste seg at det kun var fire sameiere som ønsket å bytte dører og vinduer og kun to som bare ønsket å bytte dører. Dette var da for få til å oppnå en kvantumsrabatt. For de som ønsker å bytte dører og vinduer

- **LEKEPLASSER**

I år har vi endelig fått oppgradert lekeplassene våre. Dette ble besluttet av sameierne på årsmøtet i 2023. De omtrent 30 år gamle lekestativene ble fjernet og det ble kjøpt inn nye lekestativer og nye støtdempende matter som underlag. Styret valgte lekestativer som i fargevalg og utforming passer fint inn i sameiet. Det ble også fjernet flere tonn sand fra sandkassene og fylt på med ny sand. (Sand som det kan bygges sandslott med.) Barken under huskestativene ble også skiftet ut.

På grunn av uværet høsten 2023 oppsto det leveranseproblemer, så det tok noen uker før de nye apparatene kom på plass. Det er nå mange muligheter for lek og utforsking for de små barna i sameiet. Lekeplassene er satt opp i henhold til gjeldende EU-direktiver.

Lekeplassene har hatt årlig kontroll i april 2023.

- **GRØNTOMRÅDER**

Sameiets grøntområder består dels av skog og kratt, dels av opparbeidede plener med busker og trær, og dels av arealer som den sameierne disponerer foran og bak seksjonene. I 2015 utarbeidet Bar Bakke Landskapsarkitekter AS, på oppdrag fra sameiets styre, en skjøtelsesplan for Bleikeråsen Boligsameies grøntområder. Planen er tilgjengelig under infosidene på sameiets hjemmeside. Planen er i prinsippet styrende for de aktivitetene som styret gjennomfører når det gjelder grøntområdene.

Den enkelte sameier er ansvarlig for alt vedlikehold på arealet som de disponerer. Opparbeidede felles plener og busker på hele området vedlikeholdes av sameiets vaktmester. Vedlikeholdet består av regelmessig klipping og trimming av trær og busker. Enkelte områder klippes ikke før skolens sommerferie av hensyn til insekter.

Sameiets områder med skog og kratt gror veldig raskt til. Sameiere må gjerne gå sammen om å vedlikeholde nærliggende områder på dugnad. I slike tilfeller må planen for grøntområder følges (planen ligger på sameiets hjemmeside). Ønskes andre tiltak enn hva som fremgår av planen for grøntområder, må dette tas opp med styret. Merk at felling av større trær alltid må godkjennes av styret.

Vedlikehold av skog og kratt som ikke ryddes på dugnad, samt felling og beskjæring av større trær, gjøres av profesjonelle firma på bestilling fra styret. Skjøtelsesplanen innebærer at underskog og kratt i disse områdene holdes nede med årlig rydding av tilvekst, samtidig som edelskog og hasselkratt får bli stående. Bruk av profesjonelle firma til dette arbeidet ville føre til betydelige kostnader for sameiet. For å spare penger har det vært lagt opp til at krattet får vokse i 5-7 år før det kuttes helt ned eller til en nærmere angitt høyde, etter en rotasjonsplan som tar sikte på at 1/5 av områdene med kratt kuttes ned hvert år. Erfaring fra tidligere års rydding har ført til at krattskogen i områdene som er ryddet i 2023, ikke er kuttet helt ned. Slik rydding etterlate sår i terrenget som kan oppleves som skjæmmende inntil vegetasjonen vokser



henviser vi til de aktører vi har rabatter hos. Til informasjon står det hver sameier fritt til å benytte den leverandøren de selv ønsker til ytre- og indre vedlikehold.

#### • **RENS AV AVLØP 2023 / FRYSTE RØR:**

Høsten 2022 ble det gjort en rens av avløpssystemet i de enkelte enheter for de som ønsket dette. De som ikke hadde fått rens, men ønsket det ble kontaktet av firmaet som gjorde jobben for avtale om tid for dette tidlig på året i 2023.

For å holde avløpssystemet fortsatt rent anbefales å bruke en kvart flaske med MUDIN eller tilsvarende, eller nærmere bestemt: 2 desiliter i hvert avløp, to til fire ganger i året. I tillegg kan det også lønne seg å rense rørene jevnlig med MUDIN Rørvask eller tilsvarende.

Det var en del som fikk fryste rør i 2023 som sameiet fikk tinet opp. Tilsvarende i 2024. Vi ser en økning av dette og har derfor laget ett forslag til en ny presisering i sameiets vedtekter. (Se punkt 8.4)

#### • **PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG STØRRE PROSJEKTER 2024-2026**

- Innhente tilbud for renovering av garasjeanleggene – oppstart i 2025
- Reparasjons asfaltering av gjennstående skader vår 2024
- Lage en langtidsvedlikeholdsplan for alle tak – legge kobbertråd – alternativ vask av tak.
- Anskaffe tre nye nedfallsløsninger i sameiet for glass og metall i løpet av 2024.
- Vedlikehold av vann- og avløpsrør under rekkene inkl. varmekabel.
- Steinlagte områder under postkasse stativene
- Alle stoppekraner er kartlagt i sameiet, men flere er ikke mulig å komme til grunnet utbygging – eller skjult under platting / inngangsparti / gress. Over tid er mange dessverre bygget over og vanskelig å finne. Disse må lokaliseres og merkes slik at alle vet hvor den er i hver rekke.
- Oppfølging og begrensning av byggestøy utover hva de har lov til / søkt dispensasjon om.

#### • **KOMMENDE 5-ÅRSPERIODE**

- Asfaltering av veiene – og bedre bortledning av overvann. Asfaltering over hele området estimert kostnad 4-5 mill kr.
- Videre vedlikehold av tak
- Rens av avløpssystem ved behov
- Ny vurdering av solceller om forutsetningene endrer seg

15

## **4. ARBEIDSMILJØ**

Sameiet har en ansatt i 100 % stilling. I tillegg er det vært innleid to ungdommer som sommerhjelp i Geir Kåres ferie og ved behov.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

## **5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern og Egenkontroll av lekeplass
- Medarbeidersamtale vaktmester

## **6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING**

### **BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:**

Sameiet består av 316 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 55/33 i Asker kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret under org. nr. 975 683 923.

Det var 15 eierskifter i 2023, fire færre enn i 2022.

## **7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE**

Per 31.12.2022 var det 3 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 12 seksjoner i sameiet.

## **8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

16

## 9. SAMEIETS ØKONOMI

### RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat var ett overskudd på kr 958 314,-

Styret foreslår at overskuddet overføres til driftsmidler til disposisjon for styret 2024 til gatelys.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser / utgifter / inntekter som ikke følger av sameiets budsjett for 2023:

- Det er vært utfordringer med strøing / brøyting som er årsak til budsjettsprekk på kr 245.816,-
- Foretningsførerhonorar med 258.549,- grunnet feil beløp i systemet. 30.000,- isteden for 300.000,-
- Bilgodtgjørelse til vaktmester over budsjett mer kjøring enn tidligere år.
- Reparasjon og vedlikehold av bygninger mest grunnet forsikringsaker med kr. 45.682,-
- Lekeplasser vises med mindre vs budsjett da det også er benytte avsatte midler som ble godkjent på sameiets årsmøte i 2023 til dette. Total kostnad på oppgraderingene var litt over en million som godkjent på årsmøte i budsjett og ekstra tilskudd.
- Kostnader dugnader kr 50.982,- pga føring under andre poster tidligere år. Nå er det satt opp hva det reelt kostet oss.

### DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 731 957,- per 31.12.2023.

### BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene vil øke med 9% fra 1.7.24. Samtidig vil andel krevd inn til renter og avdrag økes for å samsvare med nedbetalingsplanen for 2024.

Dette vil utgjøre en økning på kr 295,- til kr 349,- avhengig av størrelsen på leilighetene.

Ingen endring på bredbånd/p-plass.

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

17

## Årsregnskap 2023 Bleikeråsen Boligsameie

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 975 683 923

18



**RESULTATREGNSKAP**
**Bleikeråsen Boligsameie**

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter felleskostnader</b>	<b>1</b>				
Innkrevde felleskostn eks vedl fond		7 529 202	7 291 109	7 546 298	8 133 400
Felleskostnader andel renter lån		400 383	400 976	400 000	658 853
Felleskostnader andel avdr lån		516 325	517 082	530 000	522 905
Andel bredbånd		1 314 532	1 316 824	1 314 307	1 314 532
		<b>9 760 443</b>	<b>9 525 991</b>	<b>9 790 605</b>	<b>10 629 690</b>
<b>Andre inntekter</b>	<b>2</b>				
Annen driftsrelatert inntekt		63 356	11 986	10 000	18 300
Innkrevd andel parkering		396 300	372 525	524 400	399 600
Inntekt elbillading		499 321	427 941	450 000	540 900
		<b>958 977</b>	<b>812 452</b>	<b>984 400</b>	<b>958 800</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 719 420</b>	<b>10 338 443</b>	<b>10 775 005</b>	<b>11 588 490</b>
<b>Lønn og personalkostnader</b>	<b>3</b>				
Lønn		498 704	458 879	501 899	650 000
Lønn, ikke feriepengar		1 500	0	0	0
Feriepengar		59 506	55 066	60 230	63 126
Feriepengar over 60 år		9 209	9 554	10 997	10 488
Honorarer valgkomite		0	0	10 500	0
Styrehonorar		420 508	400 484	420 508	441 533
Valgkomite honorar		10 500	0	0	11 025
Arbeidsgiveravgift		133 405	122 372	140 863	137 984
AGA av påløpte feriepengar		9 689	9 111	10 121	10 607
Innberetningspl pensjonskostnad		10 369	7 501	8 949	11 700
Annen kostnadsgodtgjørelse		5 616	1 022	1 100	5 000
Innberetning OTP/AFP		9 310	7 501	5 016	9 600
Motkonto Innberetning OTP/AFP		-9 310	-7 501	-5 016	-9 600
		<b>1 159 006</b>	<b>1 063 989</b>	<b>1 165 167</b>	<b>1 341 463</b>
<b>Avskrivning av driftsmidler og</b>	<b>4</b>				
Avskrivn transportm., maskiner og it		56 504	23 932	20 000	29 000
		<b>56 504</b>	<b>23 932</b>	<b>20 000</b>	<b>29 000</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>3</b>				
Elektriskitet		690 248	716 357	700 000	703 000
Renovasjonsavgift		13 378	6 765	10 000	16 000
Vaktmestertjenester		16 555	0	20 000	17 000
Skadedyrarbeid		138 023	86 933	100 000	163 000
Leie maskiner		0	0	5 000	0
Verktøy og redskaper		47 828	14 309	40 000	40 000
Driftsmateriale		28 533	12 948	50 000	50 000
Arbeidsklær og verneutstyr		0	3 513	6 000	10 000
Revisjon		9 013	14 800	19 000	15 000
Forretningsførerhonorar		288 549	224 865	30 000	300 000
Honorar for økonomisk rådgivning		3 100	30 020	0	0
Teknisk rådgivning		124 017	248 651	250 000	250 000
Data/EDB kostnad		79 153	90 177	100 000	100 000
TV/Internett		1 635 983	1 582 993	1 700 000	1 626 768
Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	0	15 000	0
Telefon		17 299	18 181	20 000	20 000
Internett		0	4 669	10 000	0
Porto		0	834	1 000	0
Drivstoff		7 531	4 726	5 000	10 000
Bilgodtgjørelse		4 244	1 152	1 500	5 000
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		291	0	0	500
Velferdskostnader		5 000	11 684	20 000	20 000
Forsikring		1 432 126	1 360 451	1 563 555	1 700 000
Styremøter		57 553	46 361	75 000	75 000
Arsmøter		12 867	12 737	20 000	20 000
Øres avrunding		237	1 595	0	0
Bank- og kortgebyr		7 536	6 758	6 500	7 500
Fakturaagebyr		1 593	2 124	5 000	2 100
Annen kostnad		0	-491	0	0
Rydding i reskonto		-263	-342	0	0
		<b>4 620 392</b>	<b>4 502 771</b>	<b>4 772 555</b>	<b>5 150 868</b>
<b>Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>5</b>				
Reparasjon og vedlikehold bygning		545 682	173 675	500 000	1 000 000
Drift/vedlikehold VVS		248 792	325 875	300 000	500 000
Drift/vedlikehold Elektro		226 833	328 637	200 000	400 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		394 347	173 891	375 000	375 000
Vedlikehold brannsikring		382 102	305 830	430 000	430 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		111 674	421 715	230 000	230 000
Vedlikehold garasjer		89 493	83 200	150 000	150 000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		261 941	280 294	500 000	250 000
Egenandel forsikring		48 158	9 000	25 000	25 000

BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

SIDE 2

**RESULTATREGNSKAP**
**Bleikeråsen Boligsameie**

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kostnader dugnader		85 982	25 000	25 000	100 000
Snøbrøyting		755 816	401 529	510 000	750 000
Drift/vedlikehold lekeplass		224 132	10 348	500 000	100 000
Rep-/vedlikehold utstyr		0	215	0	0
		<b>3 374 952</b>	<b>2 539 209</b>	<b>3 745 000</b>	<b>4 310 000</b>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 210 854</b>	<b>8 129 901</b>	<b>9 702 722</b>	<b>10 831 331</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 508 566</b>	<b>2 208 542</b>	<b>1 072 283</b>	<b>757 159</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
<b>Annen renteinntekt</b>					
Renteinntekter bankinnskudd		70 622	18 530	0	6 000
		<b>70 622</b>	<b>18 530</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>
<b>Annen finansinntekt</b>					
Annen finansinntekt		-2 793	2 100	0	0
		<b>-2 793</b>	<b>2 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen rentekostnad</b>					
Annen rentekostnad		1 118	69	0	0
Rentekostnader lån		615 470	440 904	450 000	658 853
		<b>616 588</b>	<b>440 973</b>	<b>450 000</b>	<b>658 853</b>
<b>Annen finanskostnad</b>					
Annen finanskostnad		1 494	0	0	0
		<b>1 494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>6</b>	<b>-550 252</b>	<b>-420 343</b>	<b>-450 000</b>	<b>-652 853</b>
Resultat før skattekostnad		958 314	1 788 199	622 283	104 306
<b>Resultat</b>		<b>958 314</b>	<b>1 788 199</b>	<b>622 283</b>	<b>104 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>958 314</b>	<b>1 788 199</b>	<b>622 283</b>	<b>104 306</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
<b>Avsatt til annen egenkapital</b>	<b>7</b>				
Overføringer annen egenkapital		958 314	1 788 199	0	0
		<b>958 314</b>	<b>1 788 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum overføringer</b>		<b>958 314</b>	<b>1 788 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

SIDE 3

## BALANSE

## Bleikeråsen Boligsameie

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>Maskiner og anlegg</b>	<b>4</b>		
Arbeidsmaskiner		0	4 604
		<b>0</b>	<b>4 604</b>
<b>Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr</b>	<b>4</b>		
Driftsmidler, inventar o.l		38 201	49 281
Andre driftsmidler		918 049	100 781
		<b>956 250</b>	<b>150 062</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>956 250</b>	<b>154 666</b>
<b>Investeringer i aksjer og andeler</b>			
Andel ABBL		300	300
		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>956 550</b>	<b>154 966</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
<b>Kundefordringer</b>			
Kundefordringer		2 605 633	2 447 168
		<b>2 605 633</b>	<b>2 447 168</b>
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>			
Andre forskuddsbetalte kostnader		773 631	659 867
		<b>773 631</b>	<b>659 867</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>3 379 264</b>	<b>3 107 035</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>9</b>		
Driftskonto HB (9490.06.39990)		90 929	528 000
Sparekonti HB (9490.06.40018)		1 898 892	2 121 180
Skattetrekk		15 351	15 953
		<b>2 005 172</b>	<b>2 665 133</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 384 436</b>	<b>5 772 169</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 340 985</b>	<b>5 927 134</b>

## BALANSE

## Bleikeråsen Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-6 637 059	-7 595 373
Udekket tap		<b>-6 637 059</b>	<b>-7 595 373</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 637 059</b>	<b>-7 595 373</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-6 637 059</b>	<b>-7 595 373</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>			
Pantelån		9 325 565	9 844 192
		<b>9 325 565</b>	<b>9 844 192</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>9 325 565</b>	<b>9 844 192</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
<b>Leverandørgjeld</b>			
Leverandørgjeld		784 937	943 167
		<b>784 937</b>	<b>943 167</b>
<b>Skyldig offentlige avgifter</b>			
Skattetrekk		15 305	15 945
Arbeidsgiveravgift		11 196	11 091
		<b>26 501</b>	<b>27 036</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>			
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		8 073	9 111
Forskudd fra kunder		2 612 808	2 468 028
Gjeld til ansatte og eiere		3 080	10 213
Påløpte feriepenger		57 254	64 619
Påløpte renter		35 044	30 083
Påløpt kostnad		124 783	0
Annen kortsiktig gjeld		-1	126 059
		<b>2 841 041</b>	<b>2 708 113</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>3 652 479</b>	<b>3 678 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 978 044</b>	<b>13 522 507</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 340 985</b>	<b>5 927 134</b>



<b>BALANSE</b>		
<b>Bleikeråsen Boligsameie</b>		
Asker, 01.04.2024 Styret i Bleikeråsen Boligsameie		
<u>Trine Ax Gulbrandsrød</u> Styreleder	<u>Terje Nyfløt</u> Styremedlem	<u>Ulv Eirik</u> Styremedlem
<u>Runar Knive</u> Styremedlem	<u>Kolbjørn Risan</u> Styremedlem	<u>Marit Cecilie Milch</u> Styremedlem
	<u>Adine Korvald Wenner</u> Styremedlem	

BankID Signing  
Adine Korvald Wenner  
2024-04-02

BankID Signing  
Marit Milch  
2024-04-02

BankID Signing  
Terje Nyfløt  
2024-04-02

BankID Signing  
Kolbjørn Risan  
2024-04-02

BankID Signing  
Runar Knive  
2024-04-02

BankID Signing  
Trine Ax Gulbrandsrød  
2024-04-02

BankID Signing  
Ulv Eirik Seter  
2024-04-02

## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 til 10 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember, med fratrukk av felleskostnader fakturert i desember som gjelder 1.kvartal 2024. Sistnevnte fremkommer i posten kortsiktig gjeld i balansen.

Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

## NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTÉKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

### NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Boligsameiet har en ansatt vaktmester. Dette utgjør 1 årsverk. I tillegg er det utbetalt styrehonorar kr 420 508

Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 9 013

### NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	109 375	106 630	216 005
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		858 088	858 088
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>109 375</b>	<b>964 718</b>	<b>1 074 093</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	27 964	89 879	117 843
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>81 411</b>	<b>874 839</b>	<b>956 250</b>
Årets ordinære avskrivninger	19 370	37 134	56 504
Økonomisk levetid	5-8 år	3-20 år	

Anleggsmidler består av gressklipper, snøfreser, henger, hagebord, elbil-ladere og lekeapparater.

### NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 3 374 952,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder takteking, drenering, og rørarbeide, samt service arbeide og mindre reparasjoner.

### NOTE 6 FINANSINTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 67 829,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 618 081,-, hvorav kr 615 470,- gjelder rentekostnader på lån.

### NOTE 7 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 6 637 059,- korrigeret for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-7 595 373	-9 383 571
Fra årets resultat	958 314	1 788 199
<b>Faktisk egenkapital hittil år</b>	<b>-6 637 059</b>	<b>-7 595 373</b>

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 731 957 per 31.12.2023.

	2023	2022
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	2 605 633	2 447 168
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	773 631	659 867
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 005 172	2 665 133
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>5 384 436</b>	<b>5 772 169</b>
Leverandørgjeld	-784 937	-943 167
Skattetrekk og andre trekk	-15 305	-15 945
Skyldige offentlige avgifter	-19 269	-20 202
Annen kortsiktig gjeld	-2 832 969	-2 699 002
<b>Disponible midler</b>	<b>1 731 957</b>	<b>2 093 854</b>

### NOTE 8 FORDRINGER

- Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer. Kundefordringene gjelder kostnader knyttet til felleskostnader.
- Forskuddsbetalt kostnad gjelder kostnader til forsikring og serviceavtaler som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.



## NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 005 172,- disponibelt på konto ved utgangen av året. Beløp på skattetrekkskonto er ikke frie disponible midler, men avsatt for betaling av forskuddstrekk.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	90 929	528 000
1921	Sparekonti Handelsbanken	1 898 892	2 121 180
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	15 351	15 953
		<b>2 005 172</b>	<b>2 665 133</b>

## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.  
Utbetalingsdato: 13.05.2016  
Innfrielsesdato: 13.09.2035  
Lånnummer: 9490.70.37716  
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.  
Nominell rente: 7,120 %  
Opprinnelig lånebeløp: 13 025 000

<b>IB 2023</b>	<b>9 844 192</b>
Nedbetalt i år	-518 627
<b>Sum lån</b>	<b>9 325 565</b>

## NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin.
- Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte strømkostnader, avsetning revisjon, lekeapparater og treskjæring samt utfakturerte felleskostnader for 1.kvartal 2024.



BDO AS  
Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bleikeråsen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bleikeråsen Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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."

**Frode Ludvigsen**

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 16:41:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 641CM-SGL0V-EVWU7-SZYXO-D5BXT-K6UJA

Penneo Dokumentnøkkel: 641CM-SGL0V-EVWU7-SZYXO-D5BXT-K6UJA

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 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>



## 8) SAKER TIL BEHANDLING SAMEIEMØTE

---

### 8.1. Mistillitsforslag til styreleder -

vedlegg 4 -5

Se vedlegg 4 fra mistillitsforslag mot styreleder fremmet av Stein-Erik Bakke og Tore Bing Stueland.

#### Kommentar fra styret til mistillitsforslag på styreleder:

At styret har valgt å publisere kontaktdata på sameiets hjemmesider for noen styremedlemmer ser vi ikke som noe problem. Det er iht personvern opp til det enkelte styremedlem om de ønsker å publisere kontaktdata tilgjengelig for alle. Saker blir tatt opp på styremøter og ansvar fordelt.

Kommunikasjon med styres forestas på [styret@bleikerasen.no](mailto:styret@bleikerasen.no)

At det det sendes mail og sms til forskjellige tider ser ikke styret noen utfordringer med.

Vedlegg som det vises til ble behandlet på sameiemøtet i 2023, sakene det gjelder er fra 2020 og 2021. (se vedlegg 4) -> Nå som vedlegg 5 i innkalling.

#### Fra 2023 – årsmøte:

### 8.1. Mistillitsforslag til styret - vedlegg 4

1. Jeg foreslår at styrets honorar for 2022 reduseres med 50% for dårlig utført arbeide.

Forslagstiller; Trude Hole, Rasmus Mortensens vei 28

#### Kommentar fra styret:

Styret kan ikke tolke dette som noe annet enn et mistillitsforslag. Om sameiermøte ønsker at det stemmes over dette velger de som sitter i styret å trekke seg og det må velges nye kandidater også til disse tre styrevervene.

#### Fra protokoll årsmøte:

8.1 Mistillitsforslag til styret Saken ble fremmet av seksjonseier Trude Hole (ikke tilstede i møtet) Forslaget ble enstemmig avvist.

### 8.3. Ny løsning for glass og metall fra september 2024

Det ble på årsmøtet i 2023 vedtatt at det skulle plasseres to nye nedgravde løsninger for glass og metall i Ospetien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Asker kommune pålegger sameiet å ha tre glass/metall beholdere som må være spredt over området.

Etter flere runder med Asker kommune fikk sameiet mulighet til å få tre gratis beholdere. Disse har blitt plassert ut som en midlertidig løsning for å se om dette fungerte godt. Styret ser at plasseringen ikke har fungert så godt. Særlig beholder ved Morellveien fylles opp raskt da den dessverre også benyttes av utenforstående. Glass/Metall tømmes kun hver annen måned. Ekstra tømming medfører

kostnader. Styret ønsker derfor ett vedtak på plassering av en ekstra nedgravd løsning til ved Morellveien nedkast. Plasseringene på disse tre stedene er hva Asker kommune forslår.

**Forslag til vedtak:**

*Plassering av tre nedgravde løsninger for glass og metall i Morellveien, Ospestien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Styret må innhente tilbud og iverksette dette slik at det er klart i løpet av 2024.*

*Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 1.000.000,- inkl. MVA.*

**8.4. Nye gatelys i sameiet.**

Se redegjørelse i årsmeldingen.

Ny pålagt EL-løsning for lys i sameiet, nye LED og lyktestolper – innhentet kostnad 1.269.633,-

**Forslag til vedtak:**

*Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 1.600.000,- inkl. MVA.*

**Mistillitsforslag mot sittende styreleder**

Dette på bakgrunn av manglende kommunikasjon, tillit og oppfølging.

Som beboer av sameiet forventer vi å bli behandlet med respekt, samt få relevant og korrekt informasjon på de spørsmål vi har. Etterspurt informasjon blir ikke gitt, eller den kommer på tider av døgnet som ikke er i samsvar med vanlig døgnrytme, telefon 03:30, SMS og e-post 02:00, osv.

Viser til Trude Hole’s innsendte forslag til årsmøtet 2023 der hun beskriver hvordan hun og andre opplever dialoger med styrets leder (Se vedlegg 4 i fjorårets innkalling til årsmøtet). Hole viser i sitt skriv til flere eksempler på utilbørlig adferd og utilstrekkelig håndtering fra styrets leder.

Hole påpeker følgende; «Gjensidig respekt skal gå begge veier, men å ignorere henvendelser fra sameiet, og /eller «henge ut» beboere når det fremmes saker eller berettiget kritikk, er uakseptabel adferd av styremedlemmer som lønnes av sameiet. En bør kunne forvente at styrets medlemmer har forstått styrets rolle og oppgaver, og hva som forventes.»

Udefinerte ansvarsområder; Vi ser av oversikten på hjemmesiden at det kun er styreleder som er oppført med e-post adresse og telefonnummer. Tre andre styremedlemmer er oppført med navn og telefonnummer, de tre andre er bare oppført med navn. Ingen av styremedlemmene er oppført med ansvarsområde. Hvorfor? Sitter en i et styre er det vanlig at alle styremedlemmer er oppført med ansvarsområde og relevant kontaktinformasjon. Men ikke i Bleikeråsen sameie. Dette er ene og alene styreleders ansvar.

Det forventes at en styreleder følger opp henvendelser via e-post og SMS. Dersom styrets leder er forhindret i å utføre dette, skal han/hun sørge for at oppfølging delegeres andre innen styret. Dette gjøres ikke. At det går tre, fire uker før en får svar på viktige spørsmål er like uakseptabelt som den manglende respekten styrets leder viser, både for sin rolle og for sameiets beboere.

Styreleder mottar honorar for å utøve vervet som styreleder i Bleikeråsen sameie, og er derfor å anse som «ansatt». Styreleder har i så måte en klar forpliktelse til å holde seg oppdatert på e-post og SMS, men overholder ikke dette.

Mye av de samme frustrasjonene kom også fram i fjorårets mistillitsforslag fra Trude Hole, se vedlegg 4 i fjorårets innkalling til årsmøte, som ligger på hjemmesidene til Bleikeråsen boligsameie.

Med dette foreslår vi at styreleder trekker seg, eller blir bedt om å forlate sin post av sameiet under Årsmøtet 2024.

Stein-Erik Bakke

Tore Bing Stueland

Ospestien 73

Lindløkka 24



## Vedlegg 4

## Vedlegg 4

**Sak for sameiermøtet torsdag 13. april kl. 18:30 på Leangkollen hotell.**

1. Jeg foreslår at styrets honorar for 2022 reduseres med 50% for dårlig utført arbeid.
2. At styret undersøker muligheten for å sette opp solcellepanel i Asker mest solrike område, noe styret gikk med på å undersøke for et år siden etter stort påtrykk fra beboerne – men intet er gjort.

Styret gjør ikke den jobben de er satt til å gjøre og opptrer arrogant og nedlatende mot beboere.

Sameiets beboere får ikke svar på henvendelser på mail. Og det gjelder mange i sameiet.

**Styret serverer direkte løgner i sine tilsvare – når de gidder å svare – som eksempelvis i 2020 når styret påstod at de hadde lov å sette opp de vanvittige skiltene med 24 timers parkering, og at bilen måtte settes 48 timer et annet sted før gjestene kunne returnere til Bleikeråsen, samt kreve ulovlig overvåking/registrering av gjester. Undertegnede ba styret fjerne skiltene, men styret ved Trine Gudbrandsen nektet og serverte tullede bortforklaringer og ville påstander om nødvendighet og lovlighet, også angivelig fra vår forretningsfører. Undertegnede ba om dokumentasjon på «lovligheten» av denne type diktatoriske reguleringer hvilket selvsagt ikke kunne oppdrives. Denne type «styreforvaltning» der løgner fremsettes (skriftlig) over en lav sko er totalt uakseptabelt. Undertegnede fikk omsider (etter et halvt år med mailer) styret til å fjerne skiltene som ulovlig var satt opp på kommunal grunn og uønsket av både gjester og beboere i sameiet. Denne type diktatoriske tendenser hører ikke hjemme i et sameie. Mailene til og fra styret kan selvsagt dokumenteres.**

**Styret utfører ikke konkrete oppgaver – f. eks ref solcellepaneler i Asker mest solrike sameie og varmpumper!** I disse krisetider med skyhøye strømpriser er det lurt å ha alternative varme/energikilder. Undertegnede har flere ganger sendt styret forespørsler om ikke styret kan undersøke muligheten for å sette opp solceller, samt organisere felles innkjøp/installasjon av varmpumpe for interesserte beboere i sameie. Men over 300 boenheter burde det være mulig å få gode priser. Dette ble først arrogant latterliggjort/avfeid som «totalt uaktuelt» av styret, og deretter ignorert til tross for puringer og argumentasjon/dokumentasjon fra undertegnede som ønsket en saklig styrebehandling av saken.

Grunnet styrets manglende vilje/evne til å faktisk gjøre en innsats i bytte mot honoraret de mottar, la undertegnede denne saken ut på sameiets Facebook side for ca et år siden - dette for å «lodde» interessen for solceller og varmpumper. Svært mange responderte og samtlige ønsket at styret skulle undersøke muligheten for solcellepanel i Asker mest solrike område, og mulighet for organisert innkjøp/installasjon av varmpumper.

I kommentarfeltet kunne en også lese at mange tidligere hadde forsøkt å få styret til å gjøre en innsats på nevnte, men at dette arrogant ble avfeid som «uaktuelt». Flere utrykte sterk misnøye med styret og det på flere saker – det er bare å scrolle tilbake til denne FB posten om noen trenger dokumentasjon.

FB post-tråden om solceller og varmpumper ble avsluttet på vårparten i fjor med at et styremedlem skriftlig bekreftet for oss alle at styret gjorde retrett; saken skulle behandles i styret og mulighetene for å sette opp solceller på Bleikeråsen grunnet de skyhøye strømprisene, som neppe vil nå normalen så lenge vi er tilknyttet ACER – skulle undersøkes.

**Intet er gjort – og styret ignorerer fortsatt skriftlige henvendelser om dette.**

**Sameiets beboere henges ut som «styrefiendtlig» når det fremmes berettiget kritikk på styrets arbeid.** I kjølvannet av solcellepanel-saken på FB kom det frem at mange i sameiet

1

34

35

føler seg latterliggjort og ignorert av styret når de forsøker å fremme saker eller løsninger, eller sender henvendelser på mail.

Styrets medlemmer er ansatt i og skal jobbe for sameiet, og skal selvsagt opptre med respekt for sameiets beboere. Her feiler styret dessverre stort. La meg understreke at dette selvsagt ikke gjelder *alle* i styret, men når styremedlemmer med uakseptabel adferd ikke korrigeres av øvrige i styret, er styret i sin helhet ansvarlig for det bilde som skapes utad. Her er et eksempel på «offentlige» svar fra styrets representant ved [redacted] ref mitt spørsmål om solceller/varmpumper i Bleikeråsen sameie.



Jeg tar ikke dette personlig, men klaget av prinsipielle grunner [redacted] adferd skriftlig inn til styret - denne type adferd og slike påstander fra et styremedlem i et offentlig fora er totalt uakseptabelt. Når et styremedlem henger ut beboere i sameiet på denne måten, kun fordi de fremmer et forslag og saken påklages, bør dette i ethvert styre behandles internt og seriøst. Men styret responderte (som ventet) ikke, hvilket er useriøst og uprofesjonelt. Å sitte i styret er et lønnet verv, ikke et privilegium som fritar styremedlemmer fra normal folkeskikk.

Undertegnede har gjentatte ganger i fjor høst og vinter etterspurt informasjon om saken ref solceller/varmpumper er behandlet eller ei, og gjentatte ganger etterspurt styrets protokoller de siste årene uten at dette er gjiddet besvart.

Gjensidig respekt skal gå begge veier, men å ignorere henvendelser fra sameiet, og/eller «henge ut» beboere når det fremmes saker eller berettiget kritikk, er uakseptabel adferd av styremedlemmer i et godt lønnet verv. En bør kunne forvente en viss forståelse for styrets rolle av de som inntre i styret og hva som forventes ref. den jobb som skal utføres i bytte mot det honorar som utbetales. Styret leverer ikke tilfredsstillende, tvert om – styret har de siste årene levert til stryk. Det holder nemlig ikke å bare sende ut en SMS om røykvarsler i dunn og vann.

**På bakgrunn av dette foreslår jeg:**

1. At styrets honorar for 2022 reduseres med 50%.
2. At styret seriøst undersøker mulighetene for å sette opp solcellepanel i Asker mest solrike område – det er boliger i Asker som har satt opp solceller og som tjener penger på det! - samt undersøker og henter inn anbud for et samlet kjøp/installasjon av varmpumper for de av beboerne som ønsker det.

Mvh Trude Hole  
Bleikeråsen sameie.

2

35

36

## NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: \_\_\_\_\_

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Bleikeråsen boligsameie den 10.04.2024

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift





## Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.



## Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

### Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

### Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene. Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

### Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende. Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

### Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Autorisert regnskapsførerelskap

+47 453 70 271

Foretaksregisteret

Adresse: Nedre Storgate 42, N-3015 Drammen

regnskap2@boalliansen.no

NO919083859MVA

[WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO](http://WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO)

# Styrets oppgaver

Årsmøtet/Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

## Styrets oppgaver er:

- å representere boligselskapet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet/Generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet/Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



**BOALLIANSEN**  
FORVALTNING

Nedre Storgate 42, 3015 Drammen  
Telefon: +47 453 70 271  
Beboerkontakt: [post@boalliansen.no](mailto:post@boalliansen.no)

Boalliansen Forvaltning AS  
er en selvstendig organisasjon  
eiet av If Skadeforsikring



# SEKSJONSEIERVEDTEKTER FOR BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 26.02.1987.

Endret på årsmøte 01.03.1988, 19.03.1990, 19.03.1991, 25.03.1993, 06.04.1994, 13.02.1996, 17.04.1996, 12.06.1996, 27.11.1996, 17.04.1997, 23.04.1998, 25.04.2000, 24.09.2001, 23.04.2002, 29.10.2002, 06.03.2003, 28.04.2005, 19.04.2007 og 17.06.2014, 28.04.2016 18.04.18 og 03.04.19 Sist endret på ordinærts årsmøte 27. april 2022

## § 1 Innledning

Eiendommen gnr. 55, bnr. 33 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14. juni 1985, delt opp i 317 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

Forøvrig gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## §2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Forøvrig har seksjonseierne felles bruksrett til bygninger, tomt og fellesinnretninger.

## §3 Disposisjon over utenomhusarealer

Hver seksjon disponerer arealet foran inngangspartiet frem til vei i seksjons bredde. På baksiden disponeres inntil 0,5 m. fra midtlinjen mellom rekkene, dog ikke over 6 m. eller ytterkant av bod. Det skal være adkomstvei på minst 1 m. mellom alle rekker. Alt annet areal er fellesområde som seksjonseierne har felles bruksrett til.

Det er ikke tillatt å felle/beskjære trær før det er søkt skriftlig til naboer og til styret om det og tillatelse er gitt.

Seksjonseierene oppfordres til å delta i dugnadsarbeid, arrangert av styret. Styret plikter å utarbeide en plan for hele området. Denne forelegges sakkyndig person for vurdering og anbefalinger. Planen skal ligge til grunn for styrets vedtak mht. felling og beskjæring av trær.

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 saklig grunn.

## § 4 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen kan bare finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet, påtegning kan gjøres elektronisk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger, skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har, foruten den begrensning som nevnt i § 11, full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Som ledd i sameiets HMS-plan, plikter alle seksjonseiere å stille enheten til disposisjon for kontroll av brannvarslingsanlegget inne i boenheten med seksjonseier tilstede. Likeledes skal det tillates inspeksjon av garasjer og under seksjonene, for avdekking av brannfeller og andre forhold som kan være til skade for fellesskapet.

## § 5 Disposisjon over garasjer (carport)

Med unntak av de 12 seksjonene som er beregnet for funksjonshemmede (seksjonene 55 - 61 og 274 - 278) har hver seksjon bruksrett til en garasje plass i henhold til fastsatt garasjeplan. Overdragelse av bruksrett til garasje plass kan bare finne sted i forbindelse med salg av den seksjon garasje plass er knyttet til.

Ved utleie av garasje plass skal seksjonseierne ha fortrinnsrett. Ved utleie skal det tas forbehold om at leieforholdet skal falle bort dersom seksjonen som garasjen opprinnelig var knyttet til, skal overdras.

Det er ikke tillatt for seksjonseierne å parkere på gjesteplassene. Store kjøretøyer, f.eks. lastebiler, skal ikke parkeres på sameiets område uten at styret kan anvisse plass.

Seksjonseiere som disponerer garasjen har ansvaret for vedlikehold mht. foretatte endringer fra opprinnelig utførelser.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

All hensetting av motorkjøretøy utenom opparbeidet parkeringsplass/garasje er forbudt; overtredelse kan medføre borttauing for eiers risiko og regning. All kjøring med moped og motorsykler likestilles med bilkjøring på området i samsvar med skilting. Unntak gjelder kun nyttekjøring (post, avis o.l.), syketransport og transport av tyngre varer. Motorsykler og mopeder skal i likhet med biler, parkeres på anviste parkeringsplasser.

## **§ 6 Seksjonseiernes plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlig ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

## **§ 7 Vedlikehold**

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser

overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Årsmøtet kan i vedtektene bestemme at nærmere angitte vedlikeholds- oppgaver skal pålegges den enkelte seksjonseier, med tilslutning fra den det gjelder.

Samtlige seksjoner har gitt sin tilslutning til at de skal ha ansvar for alt utvendig vedlikehold knyttet til seksjonen. Sameiet skal likevel ha ansvar for alle tak med tilhørende vann- avrenningssystem og vindskier, unntatt tak i tilknytning til balkonger og terrasser.

I henhold til reglene i eierseksjonsloven har styret ansvar for at sameiets eiendom holdes forsvarlig ved like. Dersom en seksjonseier unnlater å utføre avtalt vedlikehold, skal styret søke å få arbeidene utført for seksjonseierens regning.

## **§ 8 Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.**

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Ved endringer som krever byggemelding skal søknad sendes kommunen. Styret skal gi en skriftlig uttalelse som skal følge søknaden til kommunen. Styrets behandling skal følge de retningslinjer som er vedtatt av årsmøtet.

Alle kostnader i forbindelse med byggearbeider skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Kostnad med endring av sentralen for fellesinstallasjoner for strøm og IT mv. som følge av tiltaket, dekkes av sameiet i den grad endringen omfatter installasjoner utenfor de som går til egen bolig.

Tiltakshaver er ansvarlig for at byggesøknaden følger krav fra det offentlige. Dette innebærer at prosjektering og/eller gjennomføring gjøres av firma med brannteknisk ansvar. Det inkluderer også at alle berørte naboer blir varslet og at tiltaket følger teknisk forskrift. Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelt følgeskader på andre seksjonseiers enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen.

Brannvarsler tilknyttet fellesanlegg skal ikke kobles ut eller dekkes til. Dersom det er behov for å deaktivere brannvarsleren skal den i styret som har ansvar for brannvern kontaktes.

Utbygging som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av firma godkjent av styret.



Utbygger må sørge for tilstrekkelig drenering både fra overflate og nedløpsrør etter påbyggingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at alle seksjonseiere som blir berørt av utbyggingen blir varslet. Innsigelser fra berørte seksjonseiere skal behandles av styret før godkjenning gis. Styrets behandling skal følge de retningslinjer som er vedtatt i årsmøtet. Seksjonseier har også ansvar for at byggesøknaden tilfredsstillende kommunens tekniske krav. Det skal følge en egen brannteknisk rapport utarbeidet til den enkelte utbygging for å sikre at utbyggingen skjer i henhold til enhver gjeldende branntekniske bestemmelser.

Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelle følgeskader på andre seksjonseiers enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen. Styret skal engasjere en offentlig godkjent konsulent for kontroll av byggearbeidene for å sikre at krav til utbygging og brann- forebyggende tiltak er forsvarlig utført for utbyggers regning. Utbygging som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av offentlig godkjent firma godkjent av styret. Utbygger må sørge for at det er tilstrekkelig drenering av vann, både fra overflate og fra nedløpsrør etter påbyggingen.

Sameiet tillater ikke utbygging av en full etasje i full høyde, eller heving av tak.

Utbygging av kjelleretasje tillates utført av godkjent entreprenør der terrenget tillater

dette. Enheter med flate tak:

Påbygging kan skje innenfor et rektangel som er største bredde og lengde av rekkehusets opprinnelige utførelse. Det er anledning til å bygge ut alle etasjer innenfor dette arealet. Utover dette kan det bygges på en frittstående veranda på 2,30 m.

Enheter med saltak:

Enheter kan bygges ut med inntil 2,30 m. fra byggeliv på rekkehusets opprinnelige utførelse. Det er anledning til å bygge ut alle etasjer innenfor dette arealet.

Alle enheter skal ha utebod.

Rekkverk på veranda/ terrasse kan være;

1. Glass (Kun front; Sider skal være i treverk med brannsikring Unntak: RM 12-22)
2. eller trespiler malt i rekkens farge
3. eller glass øverst 1/3 og trespiler under malt i rekkens farge.

Vinduer må tilstrebes enhetlig utforming innenfor den enkelte rekke.

Bytte fra vindu(er)/dør til skyvedør kan gjøres uten søknad til kommunen om fasadeendring, styret må underrettes og det kan kun utøves av en godkjent entrepenør slik at eventuelle byggetekniske tiltak blir sikret.

Det er ikke tillatt å bygge veranda på gavlvegg. Vinduer på gavlvegg kan tillates med

godkjenning fra styret.

Reguleringsplan for Bleikeråsen Boligsameie overstyrer ved eventuelle konflikter med sameiets vedtekter.

Endring av husfarge som 2/3 av seksjonseierene i en rekke etter avstemming er enige om, skal godkjennes av styret før de iverksettes. Styret kan gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Det er ikke anledning til å montere varmepumpe i sameiet.

Noen få sameiere har søkt og fått dette godkjent av styret før 2015 – disse kan beholde sine såfremt de ikke støyer mer enn 35dB.

## § 9

### Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag som fastsettes likt for alle seksjoner. I tillegg betaler de seksjonseiere som ikke utfører ytre vedlikehold knyttet til egen seksjon, jfr. § 7, et beløp som tilsvarer sameiets forbruk til dette vedlikeholdet.

Ansvar for tilstrekkelig forsikring av den enkelte bygning tilligger sameiet ved styret. Ved påbygg er det den enkelte seksjonseiers ansvar å melde til styret ved bruk av følgende prosedyre;

Seksjonseier som bygger ut får sammen med styrets godkjenning av utbyggingen et skjema om tilleggsforsikring. Seksjonseier fyller ut og leverer dette tilbake til styret. Styreleder registrerer at melding om tilleggsforsikring er utfylt og sender videre til forretningsfører som sørger for at dette meldes til forsikringssselskapet. Styreleder oppbevarer kopi av meldinger om tilleggs-forsikringer i arkiv sammen med byggesøknad sortert etter gatenavn.

Forsikringspremien deles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken som bygger på det opprinnelige innskudd for hver leilighet.

For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond.

Utgifter til garasjeanleggene deles likt mellom de 304 seksjonseierne som disponerer garasje.

Kostnadsbidrag, forsikringspremie og utgifter til garasjeanlegg betales forskuddsvis hvert kvartal. De som ikke betaler innen forfall vil bli belastet med inkassogebyr og forsinkelses- rente.

Rammen for månedlige innbetalte fellesutgifter bestemmes av det ordinære årsmøte/ ekstraordinære årsmøte. Styret kan om nødvendig, for å holde utgiftene på det vedtatte

nivå, foreta den nødvendige prioritering av sameiets innkjøp.

Styret skal søke å holde fellesutgiftene så lave som mulig. Dette innebærer innhenting av nødvendig tilbud i forbindelse med innkjøp av tjenester.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

### **§ 10 Vedlikeholdsfond**

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert enkelt år.

### **§ 11 Forsikring**

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

### **§ 12 Utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleie-perioden, samt varigheten av denne.

### **§13 Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel,

pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av årsmøtet eller eierseksjonslovens bestemmelser.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Konferer denne bestemmelse første ledd og E eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

### **§ 14 Årsmøtet er sameiets øverste organ**

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Seksjonseier-møtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandle.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd



- eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
  5. Valg av revisor
  6. Valg av styremedlemmer og valgkomité
  7. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen
  8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

### § 15 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierene i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en 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 seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

### § 16 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten(3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Velgkomiteen innstiller kandidater til neste valgkomite. Den skal bestå av 3 medlemmer, der begge kjønn er representert. Funksjonstiden er 1 år, men medlemmene kan gjenvelges. Det betales en godtgjørelse til valgkomiteen satt av styret og inkludert i budsjett som egen post. Valgkomiteens medlemmer må være eier av en seksjon i sameiet.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Saker for styret skal være tilstrekkelig utredet og sendt ut i rimelig tid før møtet, slik at styret og hvert enkelt styremedlem kan forvalte sitt ansvar på en tilfredsstillende måte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møte- lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel

utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. § 58 andre ledd i eierseksjonsloven.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 43.

### **§ 17 Forretningsfører**

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

### **§ 18 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 25.000,- i hver seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på hver seksjon.

### **§ 19 Tvister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

### **§ 20 Vedtektssending**

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

### **§ 21 Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



## Ordensregler for Bleikeråsen Boligsameie

### Ansvar for felleskapet

*Hvis sameie skal fungere godt, krever det at alle tar hensyn til hverandre og følger noen enkle regler. Sameiermøtet har vedtatt husordensregler som du kan lese her:*

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 23. januar 1985

Endret på ordinært sameiermøte 23. april 2002

### § 1. Vis hensyn

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken søkes løst i fellesskap gjennom diskusjon involvering av berørte parter. Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

### § 2. Støyende aktivitet

Støyende aktivitet som for eksempel bruk av maskiner eller bygningsmessige arbeider bør unngås før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 på lørdager. Støyende aktivitet tillates ikke på helligdager.

### §3. Bilkjøring

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Biler må ikke kjøres inn på plener eller andre grøntområder. Bruk av gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Ved behov for ekstra parkeringsplass kontaktes styret som tildeler dette mot en månedlig leie vedtatt av sameiermøtet. Styret har anledning til å taue vekk biler som er feilparkert.

### § 4. Bygningsmessige endringer

Utbygging av seksjonen skal skje i henhold til sameiets vedtekter og på en slik måte at bygningens opprinnelige arkitektur beholdes. Arkitektoniske endringer på en rekke kan bare skje når beboerne på den berørte rekken er tatt med på beslutningen, og hvor 2/3 har gitt sin tilslutning til det. Styret uttaler seg om byggesøknader er i henhold til vedtektene på vegne av sameiet, men det er Asker kommune som er endelig godkjenner av byggesøknader. Berørte naboer skal fa nabomelding om byggeplaner. Utbygginger og innvendige arbeider må ikke utføres slik at lufting i takkonstruksjon og brannskillevegger blir endret slik at de ikke tilfredsstillende bygningsmessige krav. Isolasjon og varmekabler rundt vann- og kloakkrør må holdes intakt. Alle endringer som skal gjennomføres på takkonstruksjoner kreves utført av autorisert entreprenør med forsikring som gir sameiet en garanti på minimum 20 år for arbeidene.

### § 5. Vedlikehold

Hver enkelt beboer har selv ansvar for ytre og indre vedlikehold av sin enhet. Sameiet har ansvar for vedlikehold av tak og tilhørende vannavrenningssystemer og vindskier, med unntak av de tak som står i tilknytning til balkonger og terrasser.

Hver rekke skal i fellesskap finne frem til ønsket farge og gjennomføre malearbeider i samme sesong. Fargeskifter vedtas med 2/3 flertall i rekken og skal godkjennes av styret. Styret kan pålegge beboere å gjennomføre vedlikeholdsarbeider.

### § 6. Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område. Hunder skal ikke luftes på leke- områder. Alle plikter å fjerne avføring og man bør unngå å la hunden urinere på naboens gjerder og portstolper. Bleikeråsen er et tett bebodd område og avføring fra katter er et problem. Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er "huskatter" hvor man er sikker på at kattens avføring ikke finner veien ned i sandkasser eller i naboens hage.

### § 7. Grøntområder

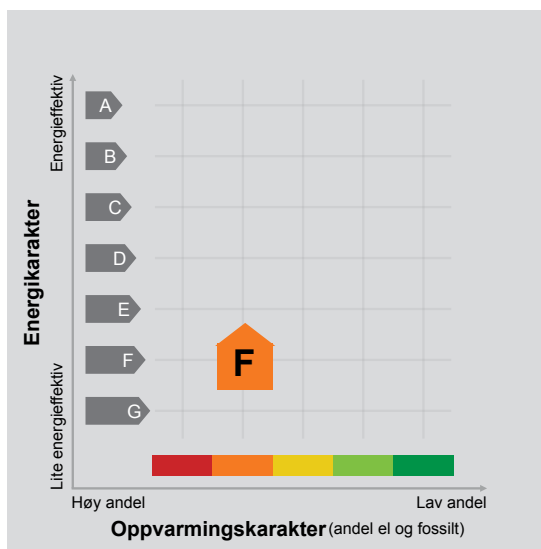
Alle har et ansvar for å holde grøntområder og felles samlingsplasser i god stand og delta på dugnader. Trefelling er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

### § 8. Brannvern

Grilling med kull eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt på verandaer. Fyrverkeri skal kun brukes på angitte steder fra styret. Alle hus skal ha røykvarsler i hver etasje samt et brannsløkkingsapparat og en husbrannslange.

## ENERGIATTEST

Adresse	Lindløkka 52
Postnummer	1387
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	172
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16274674
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31761
Dato	29.09.2024



**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.

**Energi karakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk 14 390 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:

14 377 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	10 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 energivaner 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 energivaner

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs

- Isolering av gulv mot grunn
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	117
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 4: Montering 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 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 7: 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.

#### Tiltak 8: Reduserer innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 myggsjir/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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.

#### Tiltak 10: 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.

#### Tiltak 11: 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.

#### Tiltak 12: 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.

#### Tiltak 13: 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.

#### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 15: 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.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 16: 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. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak 17: 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 utendørs

#### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 22: 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.



# AIDA Elektro as

Baker Østbys vei 5, 1351 Rud, Norge  
 Telefon: 94 10 90 90  
 Mobil: 91 53 19 67  
 E-postadresse: post@aidaelektro.no  
 Foretaksregisteret: NO 980 382 028 MVA  
 Nettside: www.aidaelektro.no

Fredrik Myrvold  
 Lindløkka 52  
 1387 Asker

## FAKTURA

Fakturanr.: 6593  
 Fakturadato: 2023-09-04  
 Kundenr.: 11280

### Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2023-09-11  
 Kontonummer: 1594.20.25634  
 KID: 0659318

**NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.**

### Prosjekt: 3485 Fredrik Myrvold - Div arbeider

Vår kontakt: Mats Madsen  
 Leveransested: Lindløkka 52  
 1387 Asker, Norge

El.arbeider iht avtale og vedlagt timeliste

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Rabatt	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Honorar				5 200,00	1 300,00	6 500,00
1010203 PR 2X2,5/2,5 ANTI-TWIN A 50M	15 m	52,58	35,0%	512,66	128,17	640,83
1411883 BRYTER RS16/1P PH. ELKO	1 Stk	161,46	35,0%	104,95	26,24	131,19
1477777 DIMMER MICRODIM ZIGBEE 250 TRY	1 Stk	927,00	35,0%	602,55	150,64	753,19
1511338 STIKK RS1050PT PH ELKO 6238	1 Stk	188,75	35,0%	122,69	30,67	153,36
3201634 SOFT SLIM MATT HVIT DTW	5 Stk	969,80	35,0%	3 151,85	787,96	3 939,81
5491010 Termostat MTC4 Microtemp Hvit	2 Stk	1 820,76	35,0%	2 366,99	591,75	2 958,74
AIDA101 AIDA - Transportutgifter servicebil - oppmøte	1 Stk	450,00		450,00	112,50	562,50
AIDA102 AIDA - Div. feste, koble og ledn. matr.	1 Stk	500,00		500,00	125,00	625,00
AIDA103 AIDA - Div varer. namron zigbee smarthus	1 Stk	1 000,00		1 000,00	250,00	1 250,00
<b>Sum</b>				<b>14 011,69</b>	<b>3 502,93</b>	<b>17 514,62</b>

**Betales til bankkonto 1594.20.25634 , KID: 0659318**

**NOK 17 514,62**

### Fakturahistorikk

Beskrivelse	A konto	Honorar	Annet	Totalt
Faktura nr.6593 av 2023-09-04	0,00	5 200,00	8 811,69	14 011,69
Sum (ekskl. mva)	0,00	5 200,00	8 811,69	14 011,69

### Fakturagrunnlag for faktura nummer 6593

Firma: AIDA Elektro as  
 Kunde: Fredrik Myrvold  
 Prosjekt: 3485 Fredrik Myrvold - Div arbeider  
 Valuta: NOK

Aktivitet	Timer	Timepris	Beløp
1 Timebasert arbeid	8,0	650	5 200,00

Ansatt	Timer	Timepris	Beløp
Mats Madsen	4,0	875	3 500,00
Emil Fronth	4,0	425	1 700,00
<b>Sum</b>	<b>8,0</b>	<b>650</b>	<b>5 200,00</b>

### Mats Madsen

Dato	Aktivitet	Kommentar	Timer	Timepris	Beløp
2023-08-09	1 Timebasert arbeid	stikk, downlights, utstyr			
<b>Sum Mats Madsen</b>			<b>4,0</b>	<b>875</b>	<b>3 500,00</b>

### Emil Fronth

Dato	Aktivitet	Kommentar	Timer	Timepris	Beløp
2023-08-09	1 Timebasert arbeid	Hente utstyr Legge opp strøm til lys på loft Banke kabel Omprogrammere futurehome Rive gammelt utstyr i bod			
<b>Sum Emil Fronth</b>			<b>4,0</b>	<b>425</b>	<b>1 700,00</b>

## Detaljert sjekklisterapport

Prosjekt: El arbeider Flytte skap og skjøte inntakskabel

Prosjektnummer: 2982

Kommune:

## Innholdsfortegnelse

Gruppe 5 Sikre . . . . .	3
Sjekkliste Kursfortegnelse . . . . .	3
Sjekkliste Risikovurdering . . . . .	4
Sjekkliste Sluttkontroll . . . . .	5
Sjekkliste Samsvareseklærning . . . . .	6





## WELHAVEN RØR OG ELEKTRO AS

OrgNr.: 925847097  
Telefon: 91872001  
Post: @wire.no

### Sjekkliste Kursfortegnelse

Prosjekt: El arbeider Flytte skap og skjøte innmatskabel  
Sti: 5\_Skjøte

Utskrift dato: 28.10.2022

Beskrivelse	Ansvarlig	Planlagt start	Faktisk start	Faktisk slutt	Status
Siste oppdaterte referanser					
Sjekk av	Joachim Winblad Berntsen				
Planlagt start		2022-10-28 14:51			
Planlagt slutt			2022-10-28 14:51		
Kommentarer					100 %

### Sjekkpunkter

Tittel	Beskrivelse	Referanser	Faktisk slutt	Lukket av	Status	Kommentarer	Bilder
Kursfortegnelse			2022-10-28 14:51	Joachim Winblad Berntsen	OK		0

3 / 6

El arbeider Flytte skap og skjøte innmatskabel , 2982 - Kommune:

2022-10-28 14:52

4 / 6

El arbeider Flytte skap og skjøte innmatskabel , 2982 - Kommune:

2022-10-28 14:52



## WELHAVEN RØR OG ELEKTRO AS

OrgNr.: 925847097  
Telefon: 91872001  
Post: @wire.no

### Sjekkliste Risikovurdering

Prosjekt: El arbeider Flytte skap og skjøte innmatskabel  
Sti: 5\_Skjøte

Utskrift dato: 28.10.2022

Beskrivelse	Ansvarlig	Planlagt start	Faktisk start	Faktisk slutt	Status
Siste oppdaterte referanser					
Sjekk av	Fredrik Winnje Hovland				
Planlagt start		2019-02-06 12:04			
Planlagt slutt			2019-02-06 12:04		
Kommentarer					100 %

### Sjekkpunkter

Tittel	Beskrivelse	Referanser	Faktisk slutt	Lukket av	Status	Kommentarer	Bilder
Risikovurdering			2019-02-06 12:04	Fredrik Winnje Hovland	Ok		0







## Kursfortegnelse

Fordeling:	HOVEDFORDELING		
<b>Elektroinstallatør</b>		<b>Installasjon</b>	
Firma:	Welhaven Rør og Elektro AS		
Telefon:	91872001/97411730		
Epost:	Post@wre.no		
Elvirksomhetsid:	102635		
Hjemmeside:	WRE.no		
Målnummer:			
Dato ny / endret:	04.02-2019		
Boligmappe ID:			
Adresse:	Lindløkka		
Postnr/Sted:	1387	ASKER	

**Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk**

### Test av jordfeilbryter:

- 1) Trykk på testknappen
- 2) Jordfeilbryteren kobler ut
- 3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned

Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

### Overspenningsvern:

Viser indikatoren rødt?  
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør. Grønn indikator viser at vernet er i orden.

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern			Kabel		
		In [A]	Kar.	JFB [mA]	Ref i met.	Lengde [m]	S [mm <sup>2</sup> ]
1	HOVEDSIKRING	40					
2	OVERSPENNINGSVERN						
3	LYS STUE 2. ETG.	15	C	30	A2		2,5
4	PLATETOPP	25	C	30	A2		6
5	UTESTIKK VERANDA 2. ETG. + UTEBOD	15	C	30	A2		2,5
6	LYS & STIKK STUE 2. ETG.	15	C	30	A2		2,5
7	STEKEOVN + STIKK OVER BENK	15	C	30	A2		2,5
8	HOVEDSOVEROM	15	C	30	A2		2,5
9	VARME STUE 2. ETG.	15	C	30	A2		2,5
10	KJØLESKAP	15	C	30	A2		2,5
11	OPPVASKMASKIN	15	C	30	A2		2,5
12	STIKK STUE	15	C	30	A2		2,5
13	SOVEROM 1 + UTELYS	15	C	30	A2		2,5
14	VARME ENTRE / HALL	15	C	30	A2		2,5
15	VASKEROM	15	C	30	A2		2,5

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern			Kabel		
		In [A]	Kar.	JFB [mA]	Ref i met.	Lengde [m]	S [mm <sup>2</sup> ]
16	ENTRE / HALL	15	C	30	A2		2,5
17	KJØKKEN	15	C	30	A2		2,5
18	BAD 1. ETG.	15	C	30	A2		2,5
19	V.V.B	15	C	30	A2		2,5
20	VASKEMASKIN	15	C	30	A2		2,5
21	TØRKETROMMEL	15	C	30	A2		2,5
22	SOVEROM 2	15	C	30	A2		2,5
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
37							



Elsikkerhetsdokumentasjon  
**Risikovurdering**  
**Rapport fra risikovurdering**

Elektroinstallatør		Kunde		
Firma/avn :	Welhaven Rør og Elektro AS	Firma/avn :	Jørgen Gundersen	
Montør :		Kontaktperson :		
Adresse :	Kjennergrinda 2	Adresse :	Hagaløkka	
Postnr/Sted :	3420 LIERSKOGEN	Postnr/Sted :	1387 ASKER	
Telefon :	91872001/40463330	Telefon :	47233537	
Epost :	Post@wre.no	Epost :	Jorgen.Gundersen@consto.no	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer :	2982	Kundennummer :	201310	
Anleggsadresse				
Firma/avn :	Jørgen Gundersen			
Adresse :	Lindløkka	Hus nr :	52 Bokstav :	
Postnr/Sted :	1387 ASKER	Boligmappe nr :		
Anlegg - kontaktperson				
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon :	
Navn :		Epost :		
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel	sikringsskap		
Sjekkpunkt				
*) Ved ja kan underliggende punkter merket med * utelates.				
Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEM 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du vurdert type komfyrvakt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Kan du se bort ifra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Kan du se bort ifra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Sjekkpunkt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
* Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjonen ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrige bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kompetanse	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eventuelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Informasjon	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold				
Risikovurdert av:		Eier/bruker (ved behov)		
Navn :	Fredrik Winnje Hovland	Navn :		
Dato :	06.02.2019	Dato :		
Signatur :	Fredrik Winnje Hovland	Signatur :		



Elsikkerhetsdokumentasjon

**Sluttkontroll**

**Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg**

Elektroinstallatør		Kunde		
Firma/avn :	Welhaven Rør og Elektro AS	Firma/avn :	Jørgen Gundersen	
Montør :		Kontaktperson :		
Adresse :	Kjennergrinda 2	Adresse :	Hagaløkka	
Postnr/Sted :	3420 LIERSKOGEN	Postnr/Sted :	1387 ASKER	
Telefon :	91872001/40463330	Telefon :	47233537	
Epost :	Post@wre.no	Epost :	Jorgen.Gundersen@consto.no	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer :	2982	Kundennummer :	201310	
Anleggsadresse				
Firma/avn :	Jørgen Gundersen			
Adresse :	Lindløkka	Hus nr :	52 Bokstav :	
Postnr/Sted :	1387 ASKER	Boligmappe nr :		
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget <input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel sikringsskap				
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Visuell kontroll	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og kunde informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Elsikkerhetsdokumentasjon

Fortsettelse fra forrige side

Måling/prøving	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Generelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er, eller blir, dokumentasjon overført til boligmappe?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kontrollert av :	
Navn :	Fredrik Winnje Hovland
Dato :	06.02.2019
Signatur :	Fredrik Winnje Hovland

Elsikkerhetsdokumentasjon

**Samsvarserklæring**

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektroinstallatør		Kunde	
Firma/navn :	Welhaven Rør og Elektro AS	Firma/navn :	Jørgen Gundersen
Montør :		Kontaktperson :	
Adresse :	Kjennergrinda 2	Adresse :	Hagaløkka
Postnr/Sted :	3420 LIERSKOGEN	Postnr/Sted :	1387 ASKER
Telefon :	91872001/40463330	Telefon :	
Epost :	Post@wre.no	Epost :	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer :	2982	Kundenummer :	201310

Anleggsadresse			
Firma/navn :	Jørgen Gundersen		
Adresse :	Lindløkka	Hus nr :	52
Postnr/Sted :	1387 ASKER	Bokstav :	
		Boligmappe nr :	

Anlegg - kontaktperson			
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon :
Navn :		Epost :	

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Måler nr :
Utført iht :	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg :	2018
	Annet :	Beskr. :	

Arb.beskrivelse:	Flyttet sikringskap og glattskjøtet inntaket. Nytt sikringskap med ny innmat. Søknad sendt til Hafslund og fått godkjent økning 3x40A
------------------	---

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.

Installatør/bemyndiget person :	
Navn :	Johan Richard Welhaven
Dato :	19.02.2019
Signatur :	J.R Welhaven

**RCA12 AS**  
Hansebråtan 3

3409 Tranby

Per Fredrik Myrvold  
Lindløkka 52

1387 ASKER

Org.nr 918 407 022 MVA  
Telefon  
Telefaks  
Mobil 911 86 003  
Girokonto 1503 85 54155

**Faktura**

Side 1  
Kundenr 10103  
Fakturanr 343  
Ordrenr 10342  
Fakturadato 03.11.2023  
Forfallsdato 10.11.2023  
Leveringsdato  
E-post jorgen@bogt.no  
Internett  
Deres ref.  
Vår ref.  
Referanse

Varenr	Betegnelse	Antall	Enhet	Stk. pris	Rabatt	Mva	Netto
6	Fast pris - etterisolering av loft. Ref. tilbud datert 11.09.23	1,00		54 400,00		25%	54 400,00
1	Materialer for videresalg - ventiler komplett, fugemasse	1,00		3 240,00		25%	3 240,00
2	Arbeid - innmontering av ventiler	6,00		550,00		25%	3 300,00
2	Arbeid - justering av ytterdør. Begrenset effekt grunnet feilmontering fra start	1,00		550,00		25%	550,00
2	Arbeid - Demontering, fugging og remontering av pipebeslag	2,00		550,00		25%	1 100,00

Nettosalg	Avg. pliktig	MVA	Øreavrundning	TOTALT
62 590,00	62 590,00	15 647,50	0,50	78 238,00

1503 85 54155

78 238,00

10.11.2023

Fakturadato 03.11.2023  
Fakturanr 343  
Kundenr 10103

Per Fredrik Myrvold  
Lindløkka 52

1387 ASKER

RCA12 AS  
Hansebråtan 3

3409 Tranby





**Fra:** Indira Krasovec [Indira.Krasovec@asker.kommune.no]  
**Til:** Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 30.04.2018 09:00:28

**Emne:** VS: sak nr : S17/17629

**Vedlegg:** image002.png; 5174-soknad-om-tillatelse-til-tiltak\_2017 rev..pdf; 5181-erklaring-om-ansvarsrett rev..pdf; 5185-gjennomforingsplan rev..pdf; Planer nye.pdf; situasjonsplan.jpg; soknad-om-dispensasjon.pdf



**Fra:** Jørgen Gundersen [mailto:jg@rent-ex.no]

**Sendt:** 28. april 2018 17:25

**Til:** Maria Radejko; Indira Krasovec

**Kopi:** ketil.horn@nortek-as.com

**Emne:** sak nr : S17/17629

Hei

Vedlagt er tilleggs opplysninger/ rettelser til tidligere innsendt byggesøknad.  
Håper dette er tilstrekkelig for å kunne behandle søknaden.

Styret i bleikeråsen sameie har tidligere godkjent søknaden, dog uten søknad om dispensasjon og vi har forandret ytre mål på tilbyggene fra 1,8 til 2,3 m.  
Betyr dette at vi må søke styret på nytt?

Med vennlig hilsen

Rentex Bygg og Betong AS  
Jørgen Gundersen

Telefon: 47 23 35 37

Epost: [jg@rent-ex.no](mailto:jg@rent-ex.no)

[www.rent-ex.no](http://www.rent-ex.no)

Til alle mottakere

**Deres ref.:** **Vår ref.:** **Arkivnr.:** **Dato:**  
IKRASOVE GBNR 55/33 7.5.2018  
S17/17629 L36808/18

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S17/17629

**Delegasjonssak:** 18/770

**55/33 snr. 172 Tillatelse til tiltak - Tilbygg bolig - del av rekkehus  
Lindløkka 52 Tiltakshaver: Jørgen Gundersen / Nadia Lønn**

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak mottatt 5.11.2017, vårt mangelbrev av 14.11.2017, div. e-post korrespondanse og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 6.5.2018. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste dokumentasjon.  
Sanitærabonnement er godkjent.

**Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.**

**Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan er mottatt 30.4.2018.**

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos fylkesmannen, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

#### Beskrivelse av søknaden

Det søkes om tilbygg i en etasje på fasader nordvest og sørøst, og disse plasseres 2,3 m over regulert byggegrense, på begge fasadene. Tilbygget består av utvidelse av soverom og vindfang. Ny BRA er oppgitt til å være 15,8 m<sup>2</sup>. Platting (6,2 m<sup>2</sup>) er ikke søknadspliktig så lenge det er oppført ikke høyere enn 0,5 m over terreng.

I 2. etasje blir arealet brukt som terrasse (åpent areal), ny BRA 23 m<sup>2</sup>.

Tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelser.

Det er ingen spesielle vilkår som gjelder Lindløkka 52 i reguleringsbestemmelser 5.2.13 for KS20. Reguleringsbestemmelser § 5.2.1 gjelder: «Tilbygg /utvidelser utenfor byggegrense: Der ikke annet fremgår av bestemmelsene for det enkelte delområde, kan det utenfor byggegrense tillates bygningskonstruksjoner inntil 2,3 m, som på øverste etasjeplan kun kan utgjøre "åpent areal",

mens arealet på underliggende plan kan utgjøre bruksareal, bod, terrasse eller balkong. Alle tilbygg/konstruksjon er utenfor byggegrense skal utformes på en slik måte at de harmonerer med bygningenes saltaksform, og uten at mønet heves eller vinkelen på hovedtaket endres. For øvrig vises til punkt 4.7. »

Skriftlig samtykke fra Sameiet foreligger i saken.

#### Uttalelse/krav fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos Kommunalteknisk avdeling (KTA):  
«Privat vann og avløp:  
Før igangsettingstillatelse blir gitt må følgende foreligge:  
Søknad om sanitærabonnementet skal være godkjent av KTA.»

#### Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.  
Skriftlig samtykke fra Sameiet foreligger i saken.

#### Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse/ferdigattest kan gis:

1. Endelig gjennomføringsplan.

#### Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 17/17629. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

#### Gebyr

Beskrivelse	Antall(M)	Beløp
§ 3.3.1 - Tilbygg 16-50 m <sup>2</sup>	4M	8 600,00
§ 7.1 - Ajourføring av kartbasen	1M	2 150,00
<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>5M</b>	<b>10 750,00</b>

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann  
Sivilarkitekt

Indira Krasovec  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Til:  
Rentex Bygg og Betong AS, Postboks 1055 Flattum, 3503 HØNEFOSS  
Kopi:  
Jørgen Gundersen, Lindløkka 52, 1387 ASKER  
Nadia Lønn, Lindløkka 52, 1387 ASKER  
Bleikeråsen Boligsameie, v/ Asker og Bærum BBL, 1301 SANDVIKA



Ketil Horn, Hasselstien 49, 1387 Asker (Styreleder Bleikeråsen Boligsameie)

# Søknad om dispensasjon

Dette dokumentet legges ved nabovarselet og søknaden. Du finner lovhjemmel nederst

## Hvor skal du bygge?

### Adresse

LINDLØKKA 52

Lagre skjema

### Navn

Jørgen Gundersen

### Gårds-/Bruksnummer

55/33

### Seksjonsnummer

172

## Hva skal du søke dispensasjon fra?

Hvor finner du bestemmelsen?

Kommuneplanen

Reguleringsplanen

Plan- og bygningsloven

## Hva sier bestemmelsen?

Lim inn bestemmelsen, du må inkludere en referanse til paragraf eller punkt.

5.2 Delområdene KS 10 - KS 27

Fellesbestemmelser for delområdene KS 10 - KS 27:

Unntak som fremgår av bestemmelser for det enkelte delområde KS 10 - KS 27 går foran disse fellesbestemmelser.

## Begrunnelse for dispensasjon

Vi vurderer kun dine argumenter i søknaden, det er viktig at du tar med både fordeler og ulemper. Klarer du ikke å vise at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes fører det til automatisk avslag.

### Hensynet bak bestemmelsen

Hvorfor har vi denne bestemmelsen? Hva er den ment å ivareta?

Bestemmelser er ment å ivareta estetisk utforming, fortetting og naboers interesser.  
Reguleringsplan åpner for tilbygg i underetasje med inntill 2,3 m.

### Tilsidesettes hensynet?

Nei, flere seksjoner i rekken, er allerede bygget ut på samme måte bla lindløkka 50 (begge sider) og 48 (mot Hasselstien) Seksjons eier i Lindløkka 48 skal også bygge ut fasade mot lindløkka.

Seksjonene er bygget med åpent areal på øverste plan så fotavtrykket vil forbli uforandret, naboens interesser vil ikke bli påvirket i særlig grad.

### Fordeler og ulemper

Hva er det som gjør at eiendommen/området blir bedre av det du bygger?

Hva er det som skaper utfordringer? Hvordan berøres området/eiendommen negativt?

#### Fordeler

Større plass til familie på 4.  
Husrekken vil fremstå som mer helhetlig etter utbygging da nabo seksjonen allerede er bygget ut.

#### Ulemper

ser ingen ulemper med utbygging

## Sammendrag

Trekk frem de viktigste punktene, hva er det som gjør at du bør få dispensasjon. Husk: Det er du som må vise at din løsning er bedre enn bestemmelsene vi har utarbeidet.

Reguleringsplan åpner for utbygging, slik det er søkt om.  
Nabo seksjon og flere seksjoner i husrekken er bygget ut tilsvarende slik vi har søkt om.  
Pga. nylig familie forøkelse har vi behov for mere plass, en utbygging vil føre til at vi kan bli boende i seksjonen.

## Plan og bygningslovens § 19 - 2

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.



**Søknad om tillatelse til tiltak**  
etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1  
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd?  Ja  Nei

**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**

Foreligger sentral godkjenning?  Ja  Nei

Nullstill



Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2?  Ja  Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet for igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?  Ja  Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge for igangsetting av tiltaket.

**Søknaden gjelder**

Eiendom/ byggsted	Gnr. 55	Bnr. 33	Festenr.	Seksjonsnr. 172	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Asker
	Adresse Lindløkka 52				Postnr. 1387	Poststed Asker	

Planlagt bruk/formål:  Bolig  Fritidsbolig  Garasje  Annet:  Beskriv:  Bygn.typekode (jf. s. 2): 131

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging
	<input type="checkbox"/> Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)
Bygn.tekn. installasj.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg
Endring av bruks-enhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		

\*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) \*\*\*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra	til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	01	01	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	01	01	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	01	02	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	01	01	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	01	06	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F			<input checked="" type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	01	02	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H			<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I			<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	01	02	<input type="checkbox"/>

**Erklæring og underskrift**

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

<b>Ansvarlig søker for tiltaket</b>	<b>Tiltakshaver</b>
Foretak Rentex Bygg og Betong AS	Navn Jørgen Gundersen/Nadia Lønn
Org.nr. 994531913	Adresse Lindløkka 52
Adresse Postboks 1055 Flattum	Postnr. 1387
Postnr. 3503	Poststed Asker
Poststed Hønefoss	Eventuelt organisasjonsnummer
Kontaktperson Jørgen Gundersen	E-post jg@rent-ex.no
Telefon 47233537	Telefon (dagtid) 47233537
Mobiltelefon 47233537	Dato 28.10.2017
E-post jg@rent-ex.no	Underskrift Jørgen Gundersen
Dato 28.10.2017	Gjentas med blokkbokstaver Jørgen Gundersen
Underskrift Jørgen Gundersen	

**Bygningstypekoder**

**BOLIG**

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111-199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

<b>Enebolig</b>	<b>Store boligbygg</b>	<b>Fritidsbolig</b>
111 Enebolig	141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.	161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.	162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
113 Våningshus	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer	163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig
<b>Tomannsbolig</b>	144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.	<b>Koie, seterhus og lignende</b>
121 Tomannsbolig, vertikaldelt	145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.	171 Seterhus, sel, torbu og lignende
122 Tomannsbolig, horisontaldelt	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer	172 Skogs- og utmarkskoie, gamme
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt	<b>Bygning for bofellesskap</b>	<b>Garasje og uthus til bolig</b>
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt	151 Bo- og servicesenter	181 Garasje, uthus, annekst til bolig
<b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b>	152 Studenthjem/studentboliger	182 Garasje, uthus, annekst til fritidsbolig
131 Rekkehus	159 Annen bygning for bofellesskap*	<b>Annen boligbygning</b>
133 Kjede-/atriumhus		193 Boligbrakker
135 Terrassehus		199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere		

**ANNET**

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211-840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

<b>INDUSTRI OG LAGER</b>	<b>Garasje- og hangarbygning</b>	<b>Idrettsbygning</b>
<b>Industribygning</b>	431 Parkeringshus	651 Idrettsshall
211 Fabrikbygning	439 Annen garasje-/hangarbygning *	652 Ishall
212 Verkstedsbygning	<b>Veg- og trafikktilsynsbygning</b>	653 Svømmehall
214 Bygning for renseanlegg	441 Trafikktilsynsbygning *	654 Tribune og idrettsgarderobe
216 Bygning for vannforsyning	449 Annen veg- og biltilsynsbygning *	655 Helsestudio
219 Annen industribygning *	<b>HOTELL OG RESTAURANT</b>	659 Annen idrettsbygning *
<b>Energiforsyningsbygning</b>	<b>Hotellbygning</b>	<b>Kulturhus</b>
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)	511 Hotellbygning	661 Kino-/teater-/opera-/konserthuset
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)	512 Motellbygning	662 Samfunnshus, grendehus
229 Annen energiforsyning *	519 Annen hotellbygning *	663 Diskotek
<b>Lagerbygning</b>	<b>Bygning for overnatting</b>	669 Annen kulturhus *
231 Lagerhall	521 Hospits, pensjonat	<b>Bygning for religiøse aktiviteter</b>
232 Kjøle- og fryselager	522 Vandrer-/feriehjem	671 Kirke, kapell
233 Silobygning	523 Appartement	672 Bedehus, menighetshus
239 Annen lagerbygning *	524 Camping/uteleiehytte	673 Krematorium/gravkapell/bårehus
<b>Fiskeri- og landbruksbygning</b>	529 Annen bygning for overnatting *	674 Synagoge, moske
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo	<b>Restaurantbygning</b>	675 Kloster
243 Veksthus	531 Restaurantbygning, kafébygning	679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett	532 Sentralkjøkken, kantinebygning	<b>HELSE</b>
245 Naust/redskapshus for fiske	533 Gatekjøkken, kioskbbygning	<b>Sykehus</b>
248 Annen fiskeri- og fangstbygning	539 Annen restaurantbygning *	719 Sykehus *
249 Annen landbruksbygning *	<b>KONTOR OG FORRETNING</b>	<b>Sykehjem</b>
<b>Kontorbygning</b>	<b>Kontorbygning</b>	721 Sykehjem
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	611 Lekeparks	722 Bo- og behandlingssenter
312 Bankbygning, posthus	612 Barnehage	723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
313 Mediabygning	613 Barneskole	729 Annen sykehjem *
319 Annen kontorbygning *	614 Ungdomsskole	<b>Primærhelsebygning</b>
<b>Forretningsbygning</b>	615 Kombinert barne- ungdomsskole	731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt
321 Kjøpesenter, varehus	616 Videregående skole	732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
322 Butikk/forretningsbygning	619 Annen skolebygning *	739 Annen primærhelsebygning *
323 Bensinstasjon	<b>Universitets-, høyskole og forskningsbygning</b>	<b>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</b>
329 Annen forretningsbygning *	621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.	<b>Fengselsbygning</b>
330 Messe- og kongressbygning	623 Laboratoriebygning	819 Fengselsbygning *
<b>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</b>	629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning *	<b>Beredskapsbygning</b>
<b>Ekspedisjonsbygning, terminal</b>	<b>Museums- og biblioteksbygning</b>	821 Politistasjon
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn	641 Museum, kunstgalleri	822 Brannstasjon, ambulansestasjon
412 Jernbane- og T-banestasjon	642 Bibliotek/mediatek	823 Fyrstasjon, losstasjon
415 Godsterminal	643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)	824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
416 Postterminal	649 Annen museums-/biblioteksbygning *	825 Tilfluktsrom/bunker
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *	<b>Telekommunikasjonsbygning</b>	829 Annen beredskapsbygning *
<b>Telekommunikasjonsbygning</b>	429 Telekommunikasjonsbygning	830 Monument
		840 Offentlig toalett

\* eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

**Fra:** Indira Krasovec [Indira.Krasovec@asker.kommune.no]  
**Til:** Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]  
**Kopi:**  
**Sendt:** 30.04.2018 09:00:28  
**Emne:** VS: sak nr : S17/17629  
**Vedlegg:** image002.png; 5174-soknad-om-tillatelse-til-tiltak\_2017 rev..pdf; 5181-erklaring-om-ansvarsrett rev..pdf; 5185-gjennomforingsplan rev..pdf; Planer nye.pdf; situasjonsplan.jpg; soknad-om-dispensasjon.pdf

**Fra:** Jørgen Gundersen [mailto:jg@rent-ex.no]  
**Sendt:** 28. april 2018 17:25  
**Til:** Maria Radejko; Indira Krasovec  
**Kopi:** ketil.horn@nortek-as.com  
**Emne:** sak nr : S17/17629

Hei

Vedlagt er tilleggs opplysninger/ rettelser til tidligere innsendt byggesøknad.  
Håper dette er tilstrekkelig for å kunne behandle søknaden.

Styret i bleikeråsen sameie har tidligere godkjent søknaden, dog uten søknad om dispensasjon og vi har forandret ytre mål på tilbyggene fra 1,8 til 2,3 m.  
Betyr dette at vi må søke styret på nytt?

Med vennlig hilsen

Rentex Bygg og Betong AS  
Jørgen Gundersen

Telefon: 47 23 35 37  
Epost: [jg@rent-ex.no](mailto:jg@rent-ex.no)  
[www.rent-ex.no](http://www.rent-ex.no)





Kommunens saksnr. S17/17629	Vedlegg nr. G- 01	Side 1 av 1
--------------------------------	----------------------	----------------

Nullstill

**Erklæring om ansvarsrett**

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	55	33		172		
	Adresse Lindløkka 52				Postnr. 1387	Poststed Asker

Foretak			
Foretakets navn <b>Rentex Bygg og Betong AS</b>			Organisasjonsnr. 994531913
Adresse PB. 1055 Flattum		Postnr. 3503	Poststed Hønefoss
Kontaktperson <b>Jørgen Gundersen</b>		Telefon 47233537	Mobiltelefon 47233537
E-post jg@rent-ex.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input type="checkbox"/> Helt <input checked="" type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei			

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Prosjektering Brannkonsept	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UTF	Tømrerarbeider	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SØK	Hele tiltaket	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
<input type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato 28.10.2017	Underskrift <i>Jørgen Gundersen</i>
Gjentas med blokkbokstaver Jørgen Gundersen	







Kommunes saksnr.

17/17629-1

## Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



<b>Søknaden gjelder</b>							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	55	33		172			Asker
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	Lindløkka 52			1387	Asker		

<b>Ferdigattest</b>	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

<b>Oppdatert dokumentasjon</b>	
Er det foretatt ikke søknadspåtlige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

<b>Sluttrapport for avfall</b>			
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden	Vedlegg nr.
			K -
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.			

<b>Varmesystem</b>			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radiator	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme			

<b>Erklæring</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeværkets eier

<b>Vedlegg</b>			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

<b>Underskrifter</b>			
<b>Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)</b>		<b>Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)</b>	
Foretak	Jørgen Gundersen		
Organisasjonsnummer			
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	
Jørgen Gundersen	47233537		
E-post	Jorgen.gundersen@futa.no		
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
28.09.24	Jørgen Gundersen		
Gjentas med blokkbokstaver	JØRGEN GUNDERSEN		



## 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 eiendom (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-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Lindløkka 52  
1387 ASKER

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Christian Thordén Salvesen

**Telefon:** 970 53 838  
**E-post:** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre