



aktiv.

Bleikervangen 63, 1387 ASKER

**Nyere og moderne 2-roms med
god planløsning og kort avstand til
Asker sentrum, heis, garasje og
terrasse.**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

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

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Omkostn.: Kr 115 140,-
Total ink omk.: Kr 4 665 140,-
Felleskostn.: Kr 3 477,-
Selger: Malene Louise Johansen
Augustin

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 27578.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 1
Gnr. 55, bnr. 1
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1110260016

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Bleikervangen 63 - Nyere og flott 2-roms leilighet fra 2021 med gjennomgående god standard.

Leiligheten har attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til Risenga, som tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter, og det er gangavstand til Asker sentrum.

Boligen ligger i 1. etasje og består av åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig soverom og bad samt overbygget terrasse på 11 kvm. Parkering i garasjeanlegg medfølger.

Høydepunkter:

- Tilbaketrukket med kort vei til Asker sentrum
- Flotte fellesområder
- Heis
- Parkering i lukket garasjeanlegg
- Terrasse på 11 kvm
- Kort vei til buss/tog
- Kort vei til flotte turområder
- Umiddelbar nærhet til matbutikk
- Umiddelbar nærhet til idrettspark

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	67
Budskjema	357

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 11 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Gitterbod felles rom i kjeller

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling i mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. 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. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller

omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27578.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt, pent opparbeidet med beplantninger og sosiale møteplasser.

Beliggenhet

Bleikervangen 63 ligger flott til med gangavstand til Asker. Attraktivt og godt etablert område hvor man finner seg vel til rette. Det er flere barnehager i området, bl.a. Nedre Bleiker Barnehus, Velodromen barnehage og Åby barnehage. Dagligvarehandelen gjøres på Rema 1000 eller på Foliefabrikken nærsenter med Kiwi, Europris, apotek og blomsterforretning.

For organiserte fritidsaktiviteter er det få steder som tilbyr så mye som Risenga. Her er det kunstisbane, Tuftepark, tennishall, ishall, kunstgressbane og Risenga svømmehall med stupetårn, vannsklier og mye mer. Andre fritidsaktiviteter i nærområdet inkluderer blant annet Asker Seilforening, Eidsletta skianlegg, Vardåsen med en rekke turstier og alpin senter samt kyststien.

Fra boligen er det kort vei til Asker sentrum og Asker stasjon. Asker sentrum har et bredt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere serveringssteder og spennende butikker. Ellers har Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker og ny mathall på 1000kvm som åpnet høsten 25. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak. I Asker sentrum finnes også et blomstrende kunst- og kulturliv med bla. Asker kulturhus som har stor teater/konsertsal, kino, galleri og bibliotek. I løpet av året arrangeres kulturelle aktiviteter for både små og store.

Fra eiendommen er det kort vei til Leangbukta båthavn med marina, restaurant og friarealer. Her kan man nyte nærhet til sjøen og vandre langs kystkulturstien til Konglungen og Vollen. Fra eiendommen er det kort vei til flere populære badeplasser, f.eks. Spirabukta og Kariskjær, samt Spireodden og Løkenesskogen naturreservat, et yndet turområde året rundt.

Hvalstrand er flere ganger kåret til Akershus beste badestrand, og er en hyggelig og barnevennlig sandstrand med stor gresslette, stupetårn, badebrygge, toaletter, molo, restaurant og kiosk. Videre er det flere flotte turmuligheter rundt Semsvannet og

Skaugumsåsen og innover Vestmarka. Dette er med andre ord et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser året rundt.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området, bl.a. Nedre Bleiker Barnehus, Morellveien barnehage og Velodromen idrettsbarnehage.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Lokaltog fra Bondi kun ca. 15 minutters gange fra boligen. Ekspressbuss til og fra Oslo i rushtiden fra Slemmestadveien og Røykenveien. Regiontog, samt flytoget til Gardermoen fra Asker stasjon ca. 20 minutter gange fra boligen. Bussterminalen ved togstasjonen er et knutepunkt med busstilknytning i flere retninger.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjoner i betong/stål og tre. Utvendige fasader med trekledning. Etasjeskiller er av betongdekke. Måling er foretatt i stue og soverom uten nevneverdige avvik.

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himlingen består av malte betongelementer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

BRA-i: Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad

BRA-e: Gitterbod felles rom i kjeller

Standard

Stue:

Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet. Gulvene er lagt med 1-stavs parkett og det er varmekabler i gulvet. Veggene er malt i lys fargetone som, sammen med store vindusflater, gir rommet luftig atmosfære. Det er plass til sofaseksjon med mediamøbler samt spisebord i forlengelse av kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse på 11 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate med nedsenket vask i metall. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er også utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med nedfelt servant, fastlimt speil på vegg, veggmontert toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Romslig soverom med 1-stavs parkett på gulvet. Rommet har garderobeskap og plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap over WC, hvor stoppekraner også er plassert.

Det er avløpsrør og sluk av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på boden.

Ifølge eier byttes filter én gang i året, sameiet har serviceavtale med Flexit.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på boden

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:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7977454

Radonmåling

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

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og kjøkken/stue

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 550 000

Omkostninger kjøper

4 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

113 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

115 140 (Omkostninger totalt)

127 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 665 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 677 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 679 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 090 417 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 361 668 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

292/6317

Felleskostnader inkluderer

Herav;

Vedlikeholdsfond kr. 220,00

Felleskost likt kr. 847,00

Tv/Bredbånd kr. 508,00

Felleskost eierbrøk kr. 1 901,55

Felleskostnadene inkluderer: Forretningsførerhonorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring a-konto, TV-anlegg/bredbånd.

Det gjøres en halvårlig avregning av forbruk av varmt og kaldt vann. Styret avregner innbetalt akonto / forbruk pr. seksjon mot den som er eier ved periodens utgang.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 477

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 10 053

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Organisasjonsnummer

928322777

Om sameiet

Garasje: Gnr 55 Bnr 1 Snr 69 : tinglyses som ideell andel. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.

Tilgang garasje: Parqio/Unloc. Styret, evt. Parqio kontaktes for endring av adgangsinformasjon.

Det gjøres en halvårlig avregning av forbruk av varmt og kaldt vann. Styret avregner innbetalt akonto / forbruk pr. seksjon mot den som er eier ved periodens utgang. Ved overdragelse vil kjøper og selger selv måtte fordele kostnader og akonto innbetalt. Ved salg må selger sørge for å få avlest vannmåler, og sende dette til styret på e-post nedrebleikergard@styrerommet.no. Dersom leilighet som selges ikke har lader for el-bil og kjøper skal lade en el-bil, må kjøper kontakte styret (nedrebleikergard@styrerommet.no) for informasjon om hvordan lader skal bestilles og monteres. Fra juli 2023 er det inngått avtale med Elctric Freeway. De vil fakturere eierne med elbil-lading direkte.

Styrets arbeid 2024-2025:

Styret har avholdt 10 møter i løpet av året.

Styret har besluttet å se på hvordan trefelling mot Langenga kan gjennomføres. En arborist er engasjert i 2025, mens beslutning om eventuell trefelling vil bli tatt når arboristen sin rapport foreligger. Uansett vil selve arbeidet ikke bli iverksatt før i 2026.

Styret vil gi honnør til beboere for engasjementet for fellesområdet og beplantning, samt deltagelse på dugnader. Vi har et fint fellesområde. Tusen takk.

Styret har hatt en anbudsrunde med 3 gartnerselskaper i tillegg til eksisterende gartner, Grøteig, som har vært siden innflytting. Dette da deres avtale gikk ut 31.12.24 og vi har fått varierende tilbakemelding fra beboere. Etter grundig befaringer, og gjennomgang av tilbud har vi nå valgt Asker og Bærum Vaktmesterkompani til denne tjenesten fra 01.01.25.

Det er blitt:

- plantet grantre på oversiden av låven for å ha belysning på i julehøytiden.

- Plantet hekk foran A, B og deler av C blokkene for å hindre innsyn på sikt.
- Innkjøring forbudt skilt til blokkene er satt opp, for å redusere innkjøring.
- Styret har valgt å si opp de 3 plassene som har vært utleid til beboere siden oppstart med 6 mnd. oppsigelse for å gi flere beboere mulighet for denne fordelene med å leie ekstra p plass.
- Sameiet ble stevnet i forliksrådet av en av leietakerne som leide ut plassen videre. Dette påførte sameiet en kostnad på kr. 40.000,00 i advokatbistand. Sameiet fikk medhold i saken, men måtte dekke egne kostnader.
- En av disse plassene har vært reservert hjemmesykepleien, med varierende bruk, denne løsningen avsluttes
- Kriterier for leie/søknadsprosess vil bli distribuert når det nærmer seg.
- Styret er godt fornøyd med tjenestene fra Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Vaktmester, renhold og snørydding /strø fungerer godt.
- Vi har fått hjertestarter i sameiet, og det er gjennomført kurs i hjerte og lungeredning. Stor takk til Hekneby som ga oss hjertestarter og avholdt kurset. Hjertestarteren er hengt opp i garasjen under blokkene som tidligere distribuert på Vibbo.

Tak over inngangspartier på låven:

- Styret har jobbet hardt for å få en løsning på takrasproblematikken på låven. Vi ønsker overbygg over inngangspartiene. Dette arbeidet har dessverre gått svært tregt. Enn så lenge har vi varslet om rasfaren ved å sette opp flagg.
- Styret har innarbeidet kostnadene i budsjettet for 2025 for sikkerhets skyld.
- Saken er fremmet som en mangel overfor Skanska og vi regner med at de tar kostnadene.

Jordfeilvarsling på brannvarsleranlegg i Låven:

- Feil er rettet januar 2025. Denne ble meldt inn til Skanska februar 2022.

Problemer med varmtvann:

- Feilene er fortsatt ikke rettet opp. Det er konstatert at det er for liten back up oppvarming av vann, hvis/når varmesentralen ikke fungerer.
- Dette er en sak som er meldt inn til SKANSKA for montering av ekstra kapasitet på elektrisk oppvarming av varmt vann som back up.
- Dette er en sak som blir fulgt opp av nytt styre.

Protokoll fra årsmøte 2025:

Sameiet etablerer vedlikeholdsfond som vil kreve inn årlig sum i tillegg til de vanlige felleskostnadene for å bygge opp dette fondet. Årlig innbetaling på kr. 300 000,- fordelt på eierbrøk vil innkrevet sammen med de øvrige felleskostnadene fra 01.07.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 1, seksjonsnummer 25 i Asker kommune. Gårdsnummer 55, bruksnummer 1, seksjonsnummer 69 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Grunnboken med tilhørende servitutter er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler Bleikervangen 61, 63, 65 og 67.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.2022.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/>

2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf

Delareal 695 m2

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 13 408 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_2

Delareal 27 579 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 27 579 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 15 014 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 11 315 m2

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_1

Delareal 7 766 m2

ArealbrukBlå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal 4 104 m2

Arealbruk

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

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202509

Navn Kommunedelplan for sentrale Asker

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202015016

Navn Nedre Bleiker gård

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan
 Ikraftttredelse 04.09.2018
 Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7186/2015016_bestemmelser.pdf
 Delareal 5 856 m2
 Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Delareal 7 601 m2
 RPHensynsonenavn H 570_
 Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
 Delareal 432 m2
 Formål
 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
 basert på gårdens ressursgrunnlag
 Delareal 4 092 m2
 Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
 Delareal 7 763 m2
 RPHensynsonenavn HN1
 Sone med angitte særlige hensynBevaring naturmiljø
 Delareal 550 m2
 Formål Annen veggrunn - grøntareal
 Delareal 9 373 m2
 Formål Grønnstruktur (utgått)
 Delareal 432 m2
 RPHensynsonenavn HN2
 Sone med angitte særlige hensynBevaring naturmiljø
 Delareal 406 m2
 RPHensynsonenavnHK5
 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
 Delareal 211 m2
 RPHensynsonenavnHK3
 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
 Delareal 444 m2
 RPHensynsonenavnHK1
 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
 Delareal 3 698 m2
 RPHensynsonenavn Bevaring
 Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
 Delareal 96 m2
 Formål Energianlegg
 Delareal 7 601 m2
 Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Delareal 984 m2
 Formål Veg

Feltnavn o_Veg

Id 02202017003

Navn Langenga 30

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 24.09.2019

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf

Delareal 2 537 m2

RPHensynsonenavnH740

Båndleggingssone Båndlegging etter andre lover

Delareal 838 m2

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn AVG

Delareal 1 741 m2

Formål Naturområde - grønnstruktur

Delareal 109 m2

Formål Veg

Feltnavn o_V1

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.

Verneklasse/SEFRAK

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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

32295, gravfelt

Matrikkelført: 15.01.2010

Oppdatert: 11.11.2025

Automatisk fredet

Arkeologisk lokalitet

215816, bosetning-aktivitetsområde

Matrikkelført: 24.02.2016

Oppdatert 11.11.2025

Automatisk fredet

Arkeologisk lokalitet

215817, dyrkingsspor

Matrikkelført: 03.12.2015

Oppdatert: 11.11.2025

Automatisk fredet

Arkeologisk lokalitet

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Betalingsutsettelse

4 250 Fotograf (Faktureres selger direkte)

4 500 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag

5 790 Opplysninger fra forretningsfører

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

850 Eierskiftegebyr garasje

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

04.02.2026









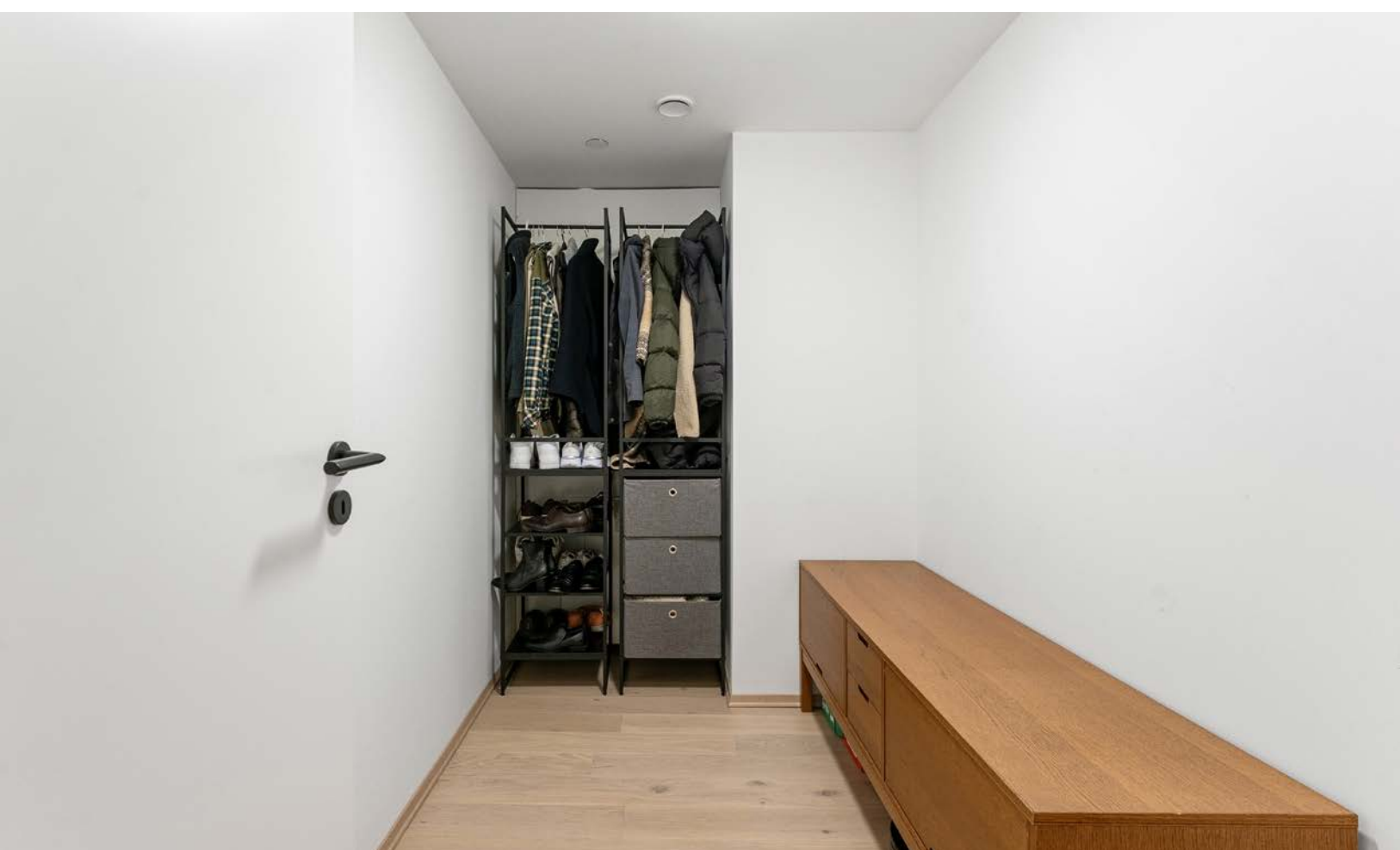


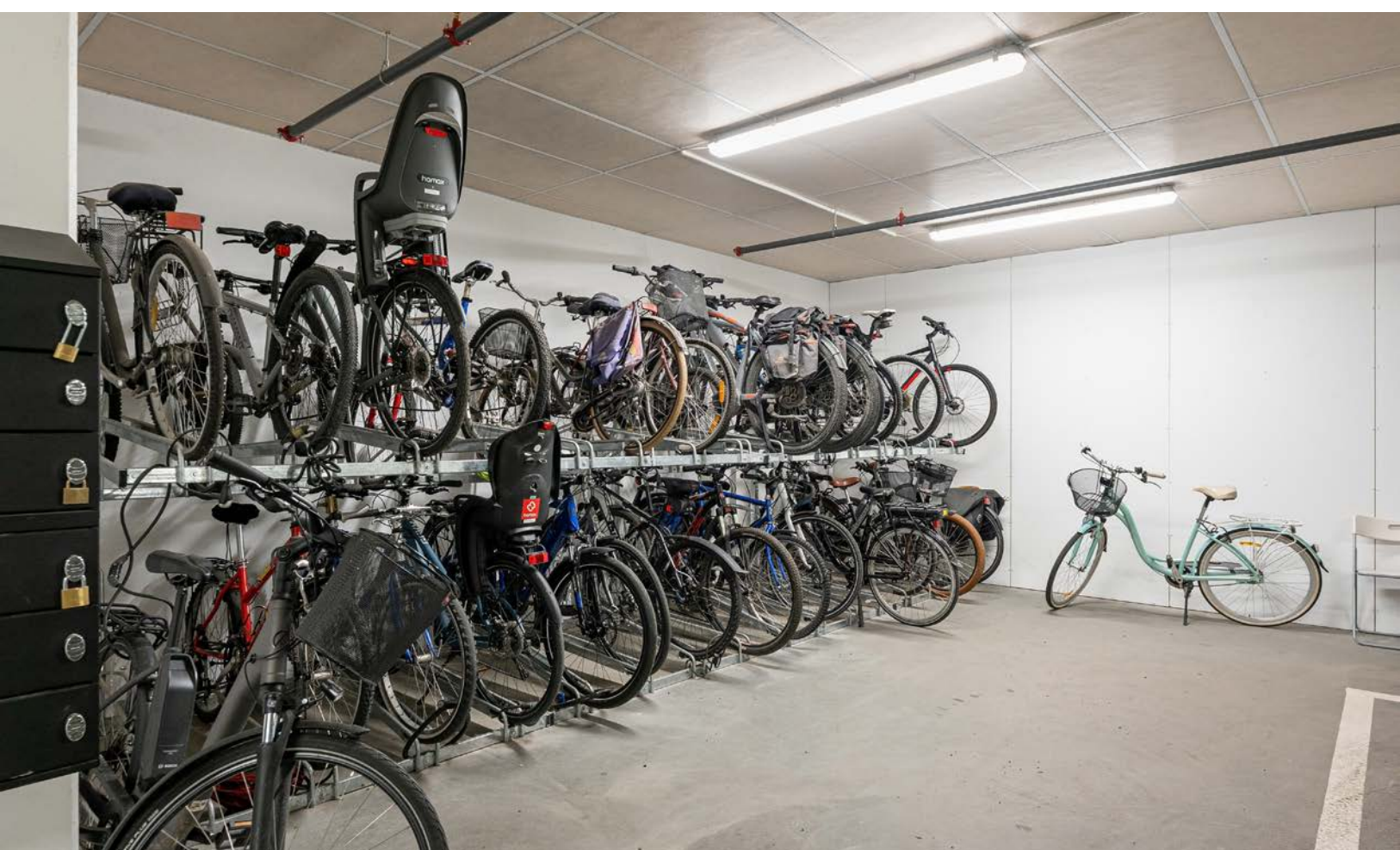


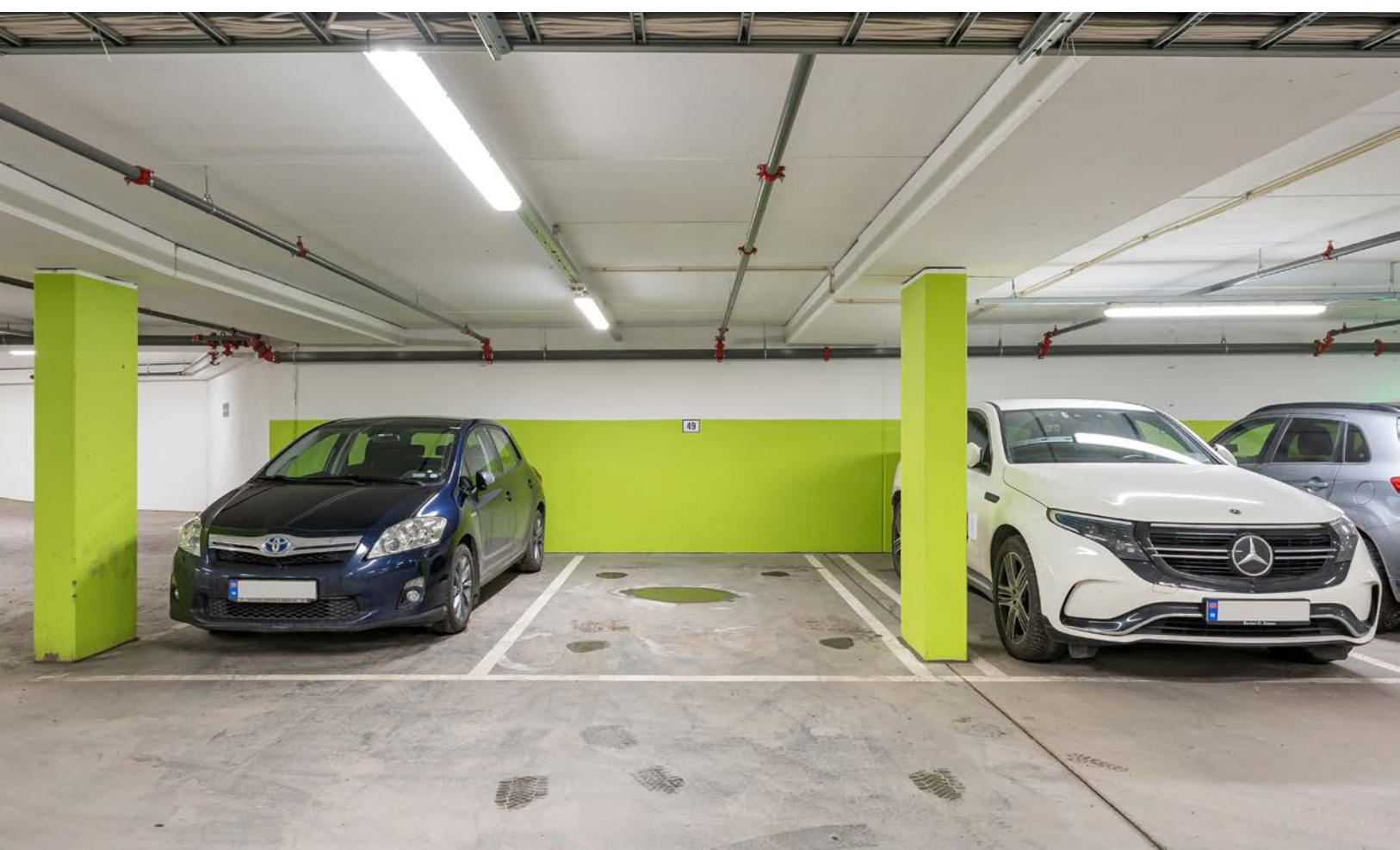








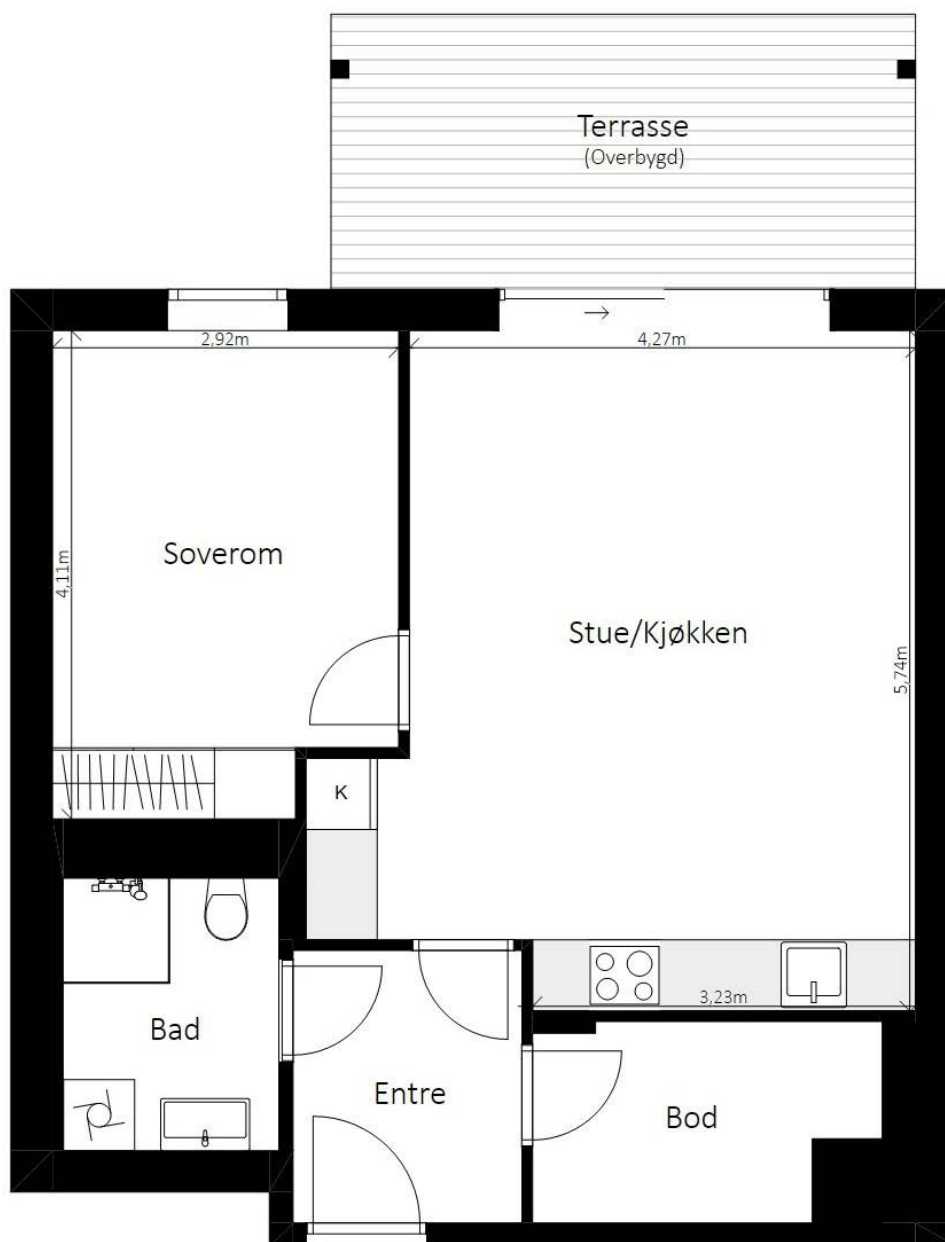








Bleikervangen 63, 1387 Asker Leilighet



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bleikervangen 63 , 1387 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 55, bnr. 1, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1025

Referansenummer: NC4512

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

OPPVARMING:

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:
Varmekabler på bad og kjøkken/stue

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjoner i betong/stål og tre. Utvendige fasader med trekledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap over WC, hvor stoppekraner også er plassert. Det er avløpsrør og sluk av plast. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på boden. Ifølge eier byttes filter én gang i året, sameiet har serviceavtale med Flexit. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap med automatsikringer plassert på boden

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomteareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

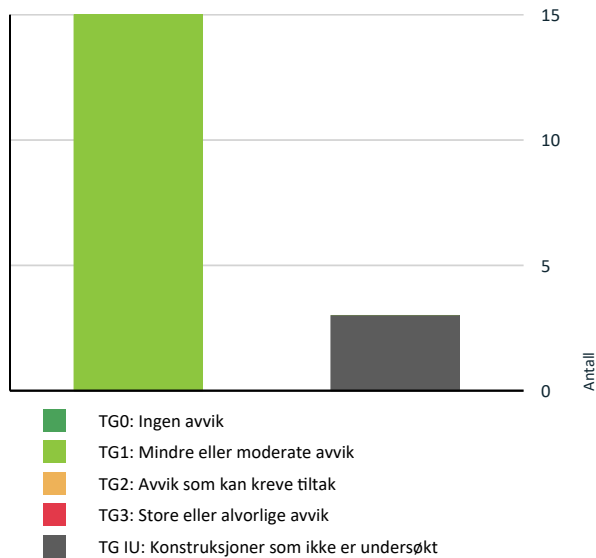
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger mottatt via "meglerpakken"

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boenheter fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. 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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ ripper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malt trevindu på soverommet med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt skyvebalkongdør i malt tre.



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

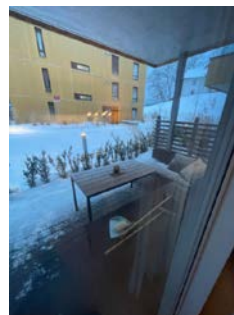
terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon. delvis synlige terrassebord uten nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik som kan medføre økte vedlikeholdskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himlingen består av malte betongelementer.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Måling er foretatt i stue og soverom uten nevneverdige avvik.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Flat eiketerskel sikrer luftsirkulasjon mellom rom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er tilgjengelig i digital portal. Baderommet er utført som en prefabrikkert baderomskabin fra Norac.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater av tynn metall.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til å være tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 38 mm. Fall mot sluk er registrert og målt på tilfeldige steder.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, fastlimt speil på vegg, veggmontert toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dør er målt til 12 mm.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Fuktmåling på overflater er foretatt uten avvik, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask i metall. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap over WC, hvor stoppekraner også er plassert.

Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Tilstandsrapport



! TG I Avløpsrør

Det er avløpsrør og sluk av plast.

! TG I Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på boden. Ifølge eier byttes filter én gang i året, sameiet har serviceavtale med Flexit.

! TG II Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på boden

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

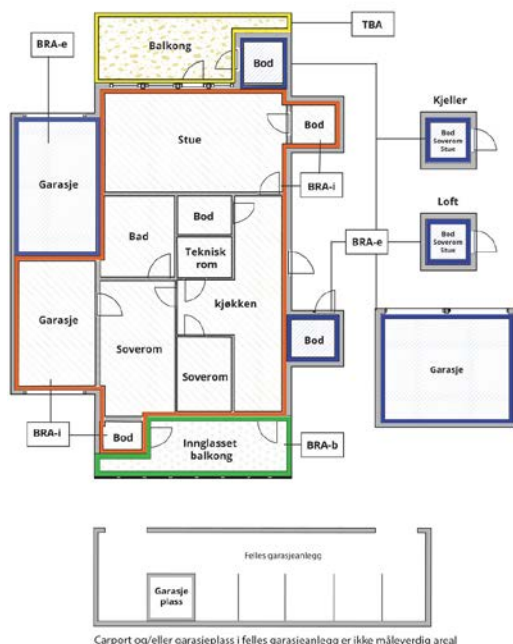
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53	5		58	11
SUM	53	5			11
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad	Gitterbod felles rom i kjeller	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingenør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte arealer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. 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. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger mottatt via "meglerpakken"

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	55	1		25	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bleikervangen 63

Hjemmelshaver

Augustin Malene Louise Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg plassert i en tunløsning med underjordisk garasjeanlegg. Kort vei til skoler, butikker og Asker sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomteareal

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	30.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Malene Louise Johansen Augustin

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bleikervangen 63

1387 Asker

3203-55/1/0/25



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

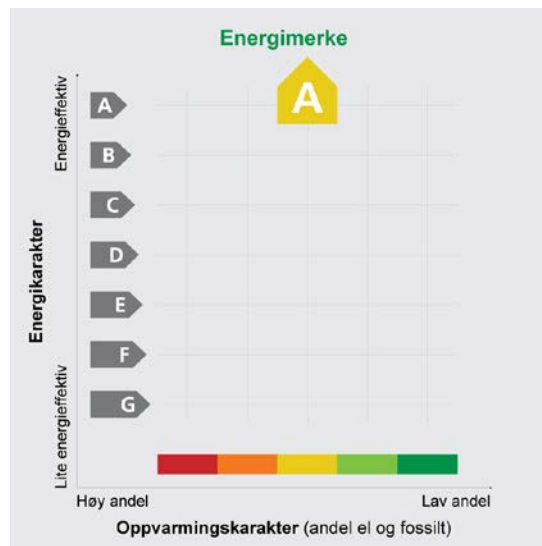
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Bleikervangen 63
Postnr	1387
Sted	ASKER
Leilighetsnr.	
Gnr.	55
Bnr.	1
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1337370
Dato	23.11.2021

Innmeldt av HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

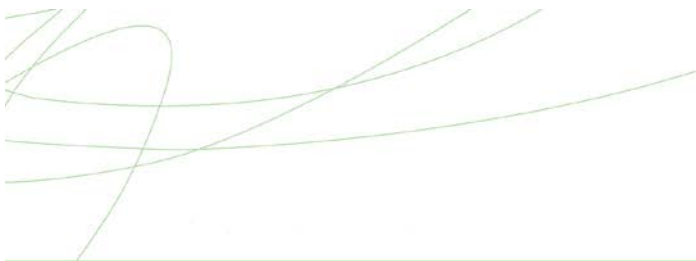
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

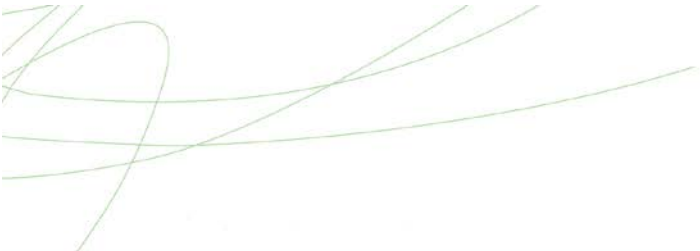
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2021
BRA: 57,0

Dato for lekkasjetallmåling: 02.06.2021

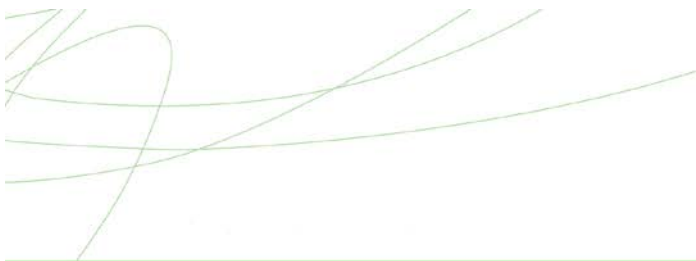
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Bleikervangen 63

Gnr: 55

Postnr/Sted: 1387 ASKER

Bnr: 1

Leilighetsnummer:

Seksjonsnr: 25

Bolignr: H0102

Festenr:

Dato: 23.11.2021 14:42:18

Bygnnr:

Energimerkenummer: A2021-1337370

Ansvarlig for energiattesten: Ukjent

Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Bleikervangen 63
Postnr/Sted: 1387 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 23.11.2021 14:42:18
Energimerkenummer: A2021-1337370
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Gnr: 55
Bnr: 1
Seksjonsnr: 25
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	57 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	57 m ²
Totalt BRA	57 m ²
Oppvarmet luftvolum	146 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,88 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	76,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,38 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,50 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.11.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	HUSOLA Energimerking AS
Navn person	Ola Husevåg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	14,1
Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	6,7
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3755 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	65,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1729 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3755 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3755 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3755 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	56,2 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Bleikervangen 63 - Nabolaget Bleikeråsen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Asker stasjon	19 min
Totalt 8 ulike linjer	
1.6 km	
Bleikerkollen	1 min
Linje 292	
0.3 km	
Oslo S	24 min
Totalt 24 ulike linjer	
24.4 km	
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.)	13 min
376 elever, 20 klasser	
1 km	
Vettre skole (1-7 kl.)	3 min
313 elever, 18 klasser	
1.8 km	
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
449 elever, 28 klasser	
0.5 km	
NTG-U Asker (8-10 kl.)	10 min
189 elever, 12 klasser	
0.9 km	
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
319 elever, 20 klasser	
3 km	
Bleiker videregående skole	7 min
460 elever, 32 klasser	
0.5 km	
Asker videregående skole	14 min
486 elever	
1.2 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

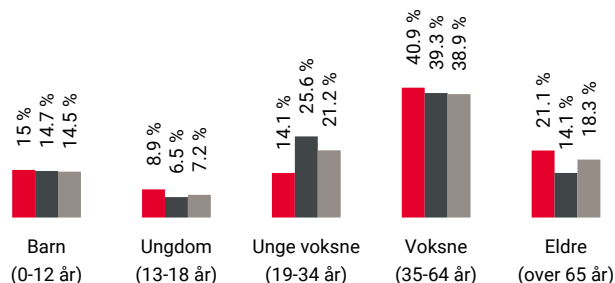
Veldig bra 88/100



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

Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år)	1 min
72 barn	
0.3 km	
Morellveien barnehage (1-5 år)	7 min
72 barn	
0.6 km	
Velodromen idrettsbarnehage (0-5 år)	10 min
105 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Risenga	4 min
Kiwi Fusdal	15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100



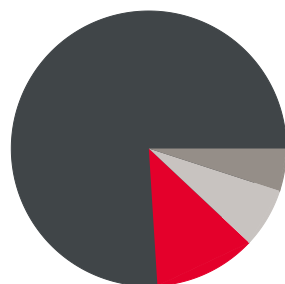
Trygghet der barna ferdes

Trygge 89/100

Sport

⚽ Nedre Bleiker Friluftsområde	1 min 🚗
Sandvolleyball	0.4 km
⚽ Ridderkleiva Ballbinge	1 min 🚗
Ballspill	0.5 km
🚴 Feel24 Asker Langenga	10 min 🚶
🚴 Actic Asker	16 min 🚶

Boligmasse



12% enebolig
76% rekkehus
5% blokk
7% annet

«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

22 min 🚶



Vettre apotek

3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



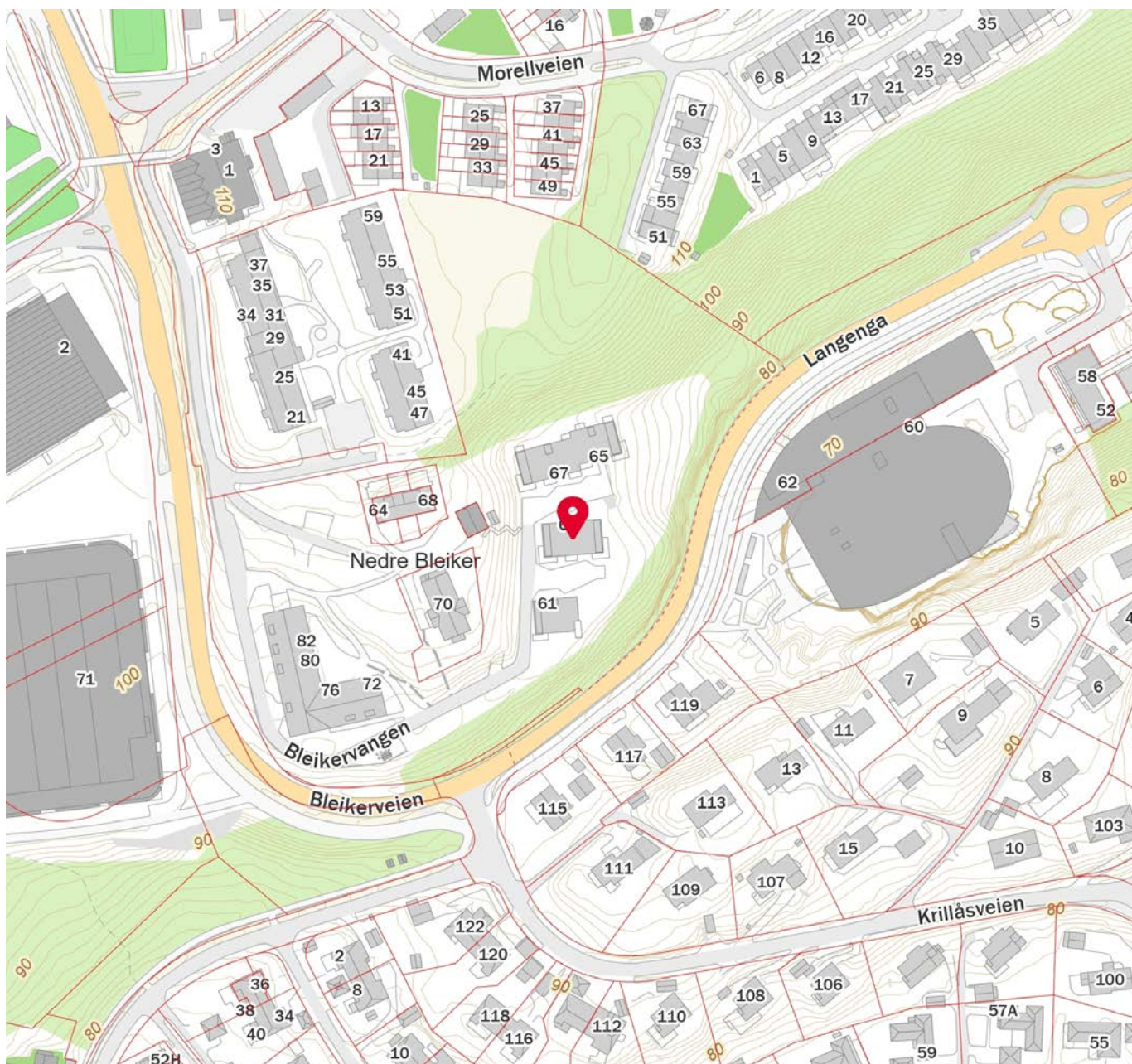
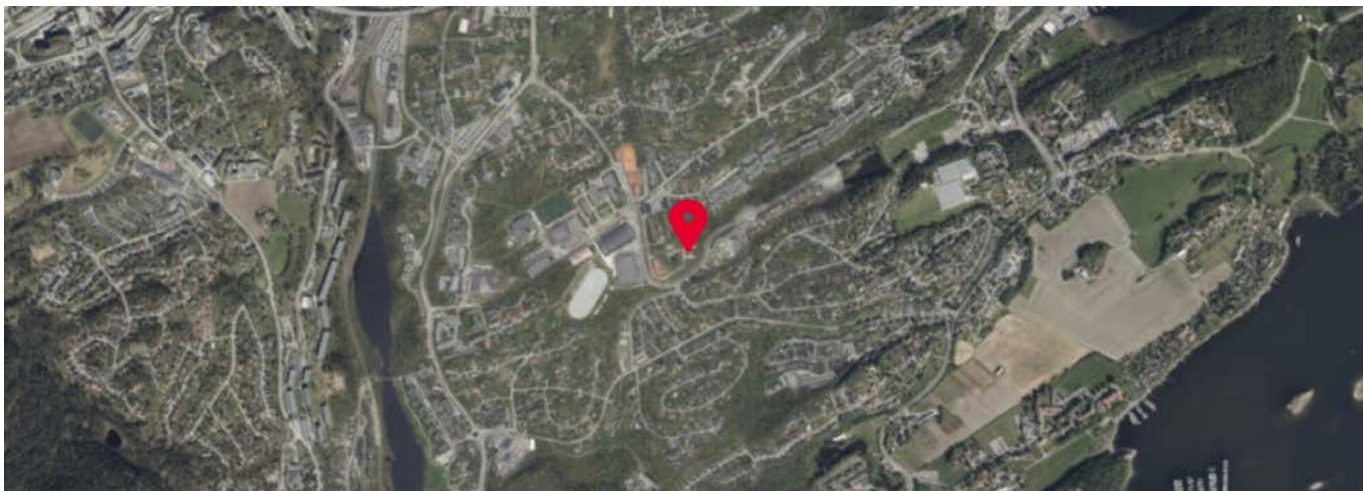
0%

47%

Bleikeråsen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110260016 . Vår ref.: 2341-1-025

Dato: 22.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nedre Bleiker Gård Boligsameie
Organisasjonsnr: 928322777
Seksjonseier: Augustin, Malene Louise Johansen
Medeier:
Leilighetsnummer: 025
Adresse: Bleikervangen 63, 1387 ASKER
Seksjonsnummer: 25
Gnr. 55
Bnr. 1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7977454.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Gnr 55 Bnr 1 Snr 69 : tinglyses som ideell andel. Ved eierskifte tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste, se vedlegg. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen. Tilgang garasje: Parqio/Unloc. Styret, evt. Parqio kontaktes for endring av adgangsinformasjon. Akonto kaldt vann og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det gjøres en halvårlig avregning av forbruk av varmt og kaldt vann. Styret avregner innbetalt akonto / forbruk pr. seksjon mot den som er eier ved periodens utgang. Ved overdragelse vil kjøper og selger selv måtte fordele kostnader og akonto innbetalt. Ved salg må selger sørge for å få avlest vannmåler, og sende dette til styret på e-post nedrebleikergard@styrerommet.no. Dersom leilighet som selges ikke har lader for el-bil og kjøper skal lade en el-bil, må kjøper kontakte styret (nedrebleikergard@styrerommet.no) for informasjon om hvordan lader skal bestilles og monteres. Fra juli 2023 er det inngått avtale med Elctric Freeway. De vil fakturere eierne med elbil-lading direkte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 444,55,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	220,00	
Felleskost likt	847,00	
Tv/Bredbånd	476,00	508,00 fra 01.02.2026
Felleskost eierbrøk	1 901,55	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	464,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 053,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon: 22 99 18 44.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alf Morten Fjære, e-post: nedrebleikergard@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2341

NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, Miljørømmet Leikvollhallen..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikeholdsfond
9. Salg av en parkeringsplass
10. Kartlegging av nødvendige beredskaps- og beskyttelsestiltak
11. Fakturering av strøm til billadere
12. Vannskade i oppgang
13. Innkjøp av jord og planter for å dekke beplante i skråninger og på oversiden av steinmur
14. Trær mot Langdalen

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristine Hartvigsen som møteleder

Forslag til vedtak

Kristine Hartviksen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Simon Frede Dahl foreslått av styret. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf

2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett 2341.pdf

3. Årsregnskap 2024 Nedre Bleiker gård.pdf

4. NY Uavhengig revisors beretning 2024 s.2341.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 112 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av styre til Nedre Bleiker Gård boligsameie

Nåværende styre:

Hans Petter Bacher Styreleder På valg

Kristine Hartviksen Styremedlem På valg

Morten Fjære Styremedlem 1 år igjen

Simon Frede Dahl Styremedlem Tar ikke gjenvalg

Per Tyridal Styremedlem Tar ikke gjenvalg

Valgkomitéens innstilling til nytt styre:

Hans Petter Bacher Styreleder 2 år

Mona Hauge Styremedlem 2 år

Jan- Erik Klemp Styremedlem 2 år

Morten Fjære Styremedlem 1 år

Kristine Hartviksen Styremedlem 1 år

Valgkomitéen har bestått av:

Frank Gjersøe, medlem 1 år igjen

Øystein Geitz, medlem 1 år igjen

Birgitte Dalsøren, leder på valg

Valgkomitéen 2025

Frank Gjersøe, 1 år

Øystein Geitz, 1 år

Birgitte Dalsøren, 1 år

Forslag til vedtak:

Styret tar valgkomiteens innstilling til etterretning

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Petter Bacher

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan- Erik Klemp

- Mona Hauge

Valg av 1 styremedlem. Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Kristine Hartviksen
- Morten Fjære

Valg av 3 valgkomitéen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitéen:

- Birgitte Dalsøren
- Frank Gjersøe
- Øystein Geitz

Sak 8

Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremmet av styret

Bakgrunnen for forslaget er at styret ønsker at, når vi en gang i fremtiden får et vedlikeholdsbehov, så skal vi ha kapital til å dekke dette behovet uten å ta opp lån eller kreve inn en engangssum fra sameierne. Ved å øremerke en del av egenkapitalen til et vedlikeholdsfond, og sørge for å tilføre fondet penger, kan vi ha kapital disponibelt til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader. Ved å starte med en årlig innbetaling på kr 300 000 vil dette bety at hver sameier må betale mellom kr 213 til kr 672 ekstra pr måned fra og med juli 2025, avhengig av størrelsen på leiligheten.

Forslag til vedtak

Nedre Bleiker Gård Boligsameie etablerer et vedlikeholdsfond. Nedre Bleiker Gård Boligsameie vil kreve inn en årlig sum i tillegg til de vanlige felleskostnadene for å bygge opp dette fondet. Årlig innbetaling på kr 300 000 fordelt på eierbrøk vil bli innkrevet sammen med øvrige felleskostnader fra 1.7.25.

Sak 9

Salg av en parkeringsplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremmet av styret

2/3 krav til flertall

Bakgrunnen for forslaget. Sameiet har disponible 13 P-plasser for bil og 1 for MC. Inkludert i dette eier sameiet 3 P-plasser som benyttes til utleie. Erfaringen tilsier at 10 gjesteplasser dekker normalbehovet gjennom året. Ved å selge en P-plass vil det bli en mindre plass disponibel til utleie.

Salgssummen tenkes øremerket framtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak

Nedre Bleiker Gård Boligsameie selger en parkeringsplass til høystbydende over kr 450 000 pluss kostnader. Bare sameiere i Nedre Bleiker Gård kan eie parkeringsplasser i sameiet. Salgssummen øremerkes fremtidig vedlikehold.

Sak 10

Kartlegging av nødvendige beredskaps- og beskyttelsestiltak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Gunnar Tveiten

50% krav til flertall Kartlegging av nødvendige beredskaps- og beskyttelsestiltak

Også vi som bor i Norge, og lokalt her i Asker må ta inn over oss at vi befinner oss i en farligere og mer uforutsigbar verden. Tilgjengelige og trygge tilfluktsrom er et nødvendig beskyttelsestiltak i krise og krig. Norge har nå en dekningsgrad på tilfluktsrom på bare 45 prosent, mens våre nordiske naboland ligger mellom 70 og 90 prosent. Den direkte årsaken til dette er at Stortinget i 1998 besluttet en midlertidig suspensjon av plikten til å bygge tilfluktsrom. Etter dette har alle etter søknad fått fritak for å bygge tilfluktsrom i nye bygg. Det er derfor ikke bygget tilfluktsrom siden 1998, slik det også er tilfelle i vårt sameie. Asker kommune har følgende offentlige tilfluktsrom: Holmen hallen (Nesbru), Asker kulturhus (Strøket, Asker), og i vårt nabolag, Garderobeanlegget i Asker tennisklubb, Bleiker haugen 3a med plass til ca 165 personer. I tillegg finnes det ifølge Direktoratet for sivilt beredskap (DSB) rundt 200 private tilfluktsrom i Asker for personer som oppholder seg på eiendommen eller i bygget. Eksempler på private tilfluktsrom er kontorbygninger, skoler, barnehager, sameier/borettslag, bedrifter, butikker og hoteller. Private tilfluktsrom er for personer som til enhver tid oppholder seg på eiendommen eller i bygget. DSB oppgir at det er registrert mer en 200 private tilfluktsrom i Asker kommune. Her kan det være snakk om såkalte 'dekningsrom' som har lavere tekniske krav til rommet enn for tilfluktsrom, men gir likevel beskyttelse mot konvensjonelle våpen, eller andre relevante trusler som følger av bruk av slike. Dekningsrom kan eksempelvis være fjellanlegg, tunneller, underjordiske garasjeanlegg mv. Tilfluktsrom på sin side er: Permanent beskyttelsesrom med såkalt CBRNE beskyttelse for vern av befolkningen i lengre tid.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag på til behandling på generalforsamling i Nedre Bleiker Gård boligsameie den 26. mars 2025

Det nedsettes en ad-hoc arbeidsgruppe som til neste ordinære generalforsamling får i oppgave å utrede og komme med forslag om nødvendige beredskaps- og beskyttelsestiltak, herunder om det innenfor eksisterende bygningsmasse og anlegg kan skje en oppgradering/utbedring til å få godkjent status som dekningsrom og/eller tilfluktsrom.

Forslag til vedtak

Styret støtter forslaget, men bemerker at utvalget nedsettes av styret og det rapporterer til styret

Sak 11

Fakturering av strøm til billadere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innmeldt av Ferry Zandjani og Egil Olsen

Fakturering av strøm til billadere

Bakgrunn: Siden vi flyttet inn i sameiet for om lag tre år siden har det vært mye rot med avregning av variable kostnader knyttet til boligene, herunder kaldt og varmt vann og billaderne. Situasjonen nå: Det var i starten mye styr med vannforbruket. Etter godt og vel tre år ser det ut til at vi har fått på plass en ordning med korrekt registrering av forbruk av kaldt og varmt vann. Forbruket skal heretter registreres og avregnes månedlig. Dette gir trygghet for at det vi betaler stemmer med faktisk forbruk. Fakturering av strømforbruk til elbiler har ført til mye irritasjon og frustrasjon blant mange sameiere. Det har ikke vært mulig å vite hvor mye vi faktisk har betalt for strømforbruk, tap, administrasjon, nettleie, og hvor mye strømstøtten har utgjort for hver enkelt. Ved henvendelser til styret har det enten vært taust eller kommet intetsigende svar, som at styret fordeler verdiene og påser at det hele over tid går i balanse (se Vibbo 8. januar 2025). Informasjonen fra styret om dette forholdet har ikke vært tilfredsstillende, selv om de tilsynelatende sitter på alle data. Det er ikke greit å ikke vite hvordan fakturerte kostnader fastsettes og dermed hva vi betaler for. Slik kan vi ikke ha det!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men arbeider videre med problemstillingen.

Forslag til vedtak

Styret tar tak i problemstillingen og sikrer at vi innen 1. juli 2025 får tydeliggjort hva som er strømpris, tap i systemet, administrasjon, nettleie og strømstøtte. Styret må knytte til seg kompetente personer eller miljøer, som kan sikre at sameierne vet eksakt hva de betaler for. Alternativt må vi utrede hva det vil koste å legge om kursene, slik at hver ladeboks kobles til leilighetens måler, slik enkelte har det med strøm til bod.

Sak 12

Vannskade i oppgang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innmeldt av Sidsel Steihaug Hoberg,

Hei! Jeg har gjort meg noen tanker i forbindelse med vannskaden i vår oppgang i sommer. Fortsatt er det ikke utbedret. Jeg antar at det vil være av generell interesse å vite hva som gjelder hvis en nabo forårsaker skade og

ikke har forsikringen i orden. Det burde jo være lovpålagt å forsikre oss slik vi bor, og potensielt kan forårsake stor skade på andres eiendom. Håper styret kan gi oss svar på dette.

Styrets forslag til vedtak:

Dette er dekket av vedtekter og husordensregler,

Se under **Husordensregler § 11**

Erstatningsansvar Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

Vedtekter: § 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven

§ 34. I tillegg skal den enkelte seksjonseier ha forsikring som dekker leiligheten.

Styrets innstilling

Dette er dekket av vedtekter og husordensregler,

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 13

Innkjøp av jord og planter for å dekke beplante i skråninger og på oversiden av steinmur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Utomhus gruppen

50% krav til flertall

Innkjøp av jord og planter for å dekke beplante i skråninger og område på oversiden av steinmur.

To lastebillass med jord ferdig levert 22630,00

100 hageputer (stauder) a kr 70,00 ; 7000,00

Totalt kr 29630,00

Styrets innstilling

Styret ser positivt på initiativet og støtter forslaget. Utomhus gruppen må koordinere sitt arbeid med ansvarlig i styret både når det gjelder innkjøp og gjennomføring

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 14

Trær mot Langdalen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Marte Kari Roti Ballesteros

50% krav til flertall

Kan styret leie inn en spesialist på trær, for å se om noen trær mot Lagdalen kan fjernes. Ønsker mer utsikt.

Svar fra styret:

Styret har allerede inngått avtale med aborist som skal gå igjennom dette området sammen med Akershus fylkeskommune på våren etter at løvet har kommet. Anbefaler at vi tar opp saken etter at vi ser hva vi kan kutte/fjerne og kostnaden på dette.

Forslag til vedtak

Til orientering

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har avholdt 10 møter i løpet av året.

Styret har besluttet å se på hvordan trefelling mot Langenga kan gjennomføres. En arborist er engasjert i 2025, mens beslutning om eventuell trefelling vil bli tatt når arboristen sin rapport foreligger. Uansett vil selve arbeidet ikke bli iverksatt før i 2026.

Styret vil gi honnør til beboere for engasjementet for fellesområdet og beplantning, samt deltagelse på dugnader. Vi har et fint fellesområde. Tusen takk.

Styret har hatt en anbudsrunde med 3 gartnerselskaper i tillegg til eksisterende gartner, Grøteig, som har vært siden innflytting. Dette da deres avtale gikk ut 31.12.24 og vi har fått varierende tilbakemelding fra beboere. Etter grundig befaringer, og gjennomgang av tilbud har vi nå valgt Asker og Bærum Vaktmesterkompani til denne tjenesten fra 01.01.25.

Det er blitt

- plantet grantre på oversiden av låven for å ha belysning på i julehøytiden.
- Plantet hekk foran A, B og deler av C blokkene for å hindre innsyn på sikt.
- Innkjøring forbudt skilt til blokkene er satt opp, for å redusere innkjøring.
- Styret har valgt å si opp de 3 plassene som har vært utleid til beboere siden oppstart med 6 mnd. oppsigelse for å gi flere beboere mulighet for denne fordelingen med å leie ekstra p plass.
 - Sameiet ble stevnet i forliksrådet av en av leietakerne som leide ut plassen videre. Dette påførte sameiet en kostnad på kr. 40.000,00 i advokatbistand. Sameiet fikk medhold i saken, men måtte dekke egne kostnader.
- En av disse plassene har vært reservert hjemmesykepleien, med varierende bruk, denne løsningen avsluttes.
- Kriterier for leie/søknadsprosess vil bli distribuert når det nærmer seg.
 - Se innmeldt sak til årsmøtet.
- Styret er godt fornøyd med tjenestene fra Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Vaktmester, renhold og snørydding /strø fungerer godt.
- Vi har fått hjertestarter i sameiet, og det er gjennomført kurs i hjerte og lungeredning. Stor takk til Hekneby som ga oss hjertestarter og avholdt kurset. Hjertestarteren er hengt opp i garasjen under blokkene som tidligere distribuert på Vibbo.

Tak over inngangspartier på låven:

- Styret har jobbet hardt for å få en løsning på takrasproblematikken på låven. Vi ønsker overbygg over inngangspartiene. Dette arbeidet har dessverre gått svært tregt. Enn så lenge har vi varslet om rasfaren ved å sette opp flagg.
- Styret har innarbeidet kostnadene i budsjettet for 2025 for sikkerhets skyld.
- Saken er fremmet som en mangel overfor Skanska og vi regner med at de tar kostnadene.
 - fare for ras fra tak, dokumentert ovenfor Skanska med bilder
 - at hoveddør ikke lukker og blir stående åpen ved snøfall, dokumentert med bilder og video ovenfor Skanska
 - at beboere på bakkeplan ikke kommer seg ut av dør etter snøfall. Denne døren er rømningsvei
 - Det er målt 6 mm avstand fra undersiden av dørblad til bakkenivå.

Jordfeilvarsling på brannvarsleranlegg i Låven:

- Feil er rettet januar 2025. Denne ble meldt inn til Skanska februar 2022.

Problemer med varmt vann:

- Feilene er fortsatt ikke rettet opp. Det er konstatert at det er for liten back up oppvarming av vann, hvis/når varmesentralen ikke fungerer.
- Dette er en sak som er meldt inn til SKANSKA for montering av ekstra kapasitet på elektrisk oppvarming av varmt vann som back up.
- Dette er en sak som blir fulgt opp av nytt styre.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser Sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 005 279.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene som fordeles etter brøk og 10% økning av felleskostnadene som fordeles likt fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 322 777, KUNDENR. 2341

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 004 449	3 806 260	4 044 000	4 396 000
Ladeinntekter EL-bil		126 441	53 282	0	60 000
Andre inntekter	3	12 845	82 742	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 143 735	3 942 284	4 104 000	4 516 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 792	-14 382	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-112 000	-102 000	-112 000	-112 000
Revisjonshonorar	6	-13 311	-9 828	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-113 565	-107 850	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-11 263	-28 530	-25 000	-115 000
Drift og vedlikehold	8	-1 229 227	-998 054	-1 024 000	-1 295 000
Forsikringer		-235 065	-208 061	-230 000	-276 000
Kommunale avgifter	9	-956 007	-769 585	-941 000	-1 082 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	-60 000	-120 000
Energi/fyring		-465 317	-493 257	-550 000	-550 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-343 358	-320 171	-332 000	-345 000
Andre driftskostnader	10	-553 416	-529 143	-548 500	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 048 320	-3 580 861	-3 960 500	-4 639 000
DRIFTSRESULTAT		95 416	361 423	143 500	-123 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 410	19 127	0	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		46 410	19 127	0	40 000
ÅRSRESULTAT		141 826	380 550	143 500	-83 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		141 826	380 550		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 254	6 361
Forskuddsbetalte kostnader		162 118	143 313
Andre kortsiktige fordringer	12	15 356	120 581
Driftskonto OBOS-banken		165 458	81 404
Driftskonto OBOS-banken II		0	37 061
Sparekonto OBOS-banken		421 021	667 017
Sparekonto OBOS-banken II		773 764	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 560 972	1 055 736
SUM EIENDELER		1 560 972	1 055 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 005 279	863 453
SUM EGENKAPITAL		1 005 279	863 453
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 982	52 389
Leverandørgjeld		315 388	139 789
Annen kortsiktig gjeld	13	161 323	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		555 693	192 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 560 972	1 055 736
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.03.2025

Styret i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Hans Petter Bacher/s/

Kristine Høiesen Hartviksen/s/

Simon Frede Dahl/s/

Alf Morten

Per Tyridal/s/

Fjære/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter eierbrøk	2 468 712
Felleskostnader likt	628 320
Akonto vann/energi	379 981
TV/Bredbånd	338 712
Garasje	133 200
Leie p-plass	29 256
Uteareal felleskostnader	24 000
MC plasser	2 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 004 449

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	1
Ørekorreksjon	1
Nettinnbetalinger	2 843
Avregning vann	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 845

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 792
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-15 792
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 112 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 006, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 311.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 625
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 638
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-11 263
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-290 717
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-84 275
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-407 550
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 370
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-174 995
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-138 460
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 975
------------------------------------	--------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-15 885
------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 229 227
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-607 974
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-348 033
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-956 007
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-11 270
Annet driftsmateriale	-5 005
Vaktmestertjenester	-220 155
Renhold ved firmaer	-210 000
Snørydding	-79 755
Andre fremmede tjenester	-13 519
Trykksaker	-1 781
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 006
Andre kontorkostnader	-1 170
Bank- og kortgebyr	-3 340
Velferds kostnader	-4 413
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-553 416

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 944
Renter bank	28 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	266
SUM FINANSINNTEKTER	46 410

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Electric Freeway, desember 2024	15 356
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 356

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Sluttavregning vann 2024, gjøres opp i 2025	-161 323
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-161 323

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av forettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>

Andre forhold

Denne revisjonsberetningen erstatter revisjonsberetningen avgitt 10.03.2025 da det er avlagt nytt årsregnskap.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7D27W-NIEE2-DZMII-LFX00-LS0P-J1860

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-13 13:18:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7D27W-NIEE2-DZMII-LFX00-LS0P-J1860

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

22 av 24

NV-lyshendig revisors beretning 2024 s.2341.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 2341 Selskapsnavn: NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Årsmøte 2025

Protokoll

S.nr. 2341

NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

Protokoll fra ordinært årsmøte i NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som ble behandlet på årsmøtet.

Dato:

26.mars 2025

Tidspunkt kl. 18:00,

Møtested: Miljørømmet Leikvollhallen..

Til stede **36 Seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 43 stemmeberettigede**

Møtet ble åpnet av Hans Petter Bacher.

Sak 1 Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristine Hartviksen som møteleder

Forslag til vedtak

Kristine Hartviksen velges til å lede møtet

Vedtak: Vedtatt

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedtak: Godkjent

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Simon Frede Dahl foreslått av styret. Som protokollvitner ble Mona Sandbæk og Sveinung Johnsen foreslått.

Vedtak: Protokollfører og protokollvitner ble vedtatt-

Sak 4 Godkjenning av møte innkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Godkjent

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 1 12 000 som tidligere år

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 112 000

Vedtak: Godkjent

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Valg av styret til Nedre Bleiker Gård boligsameie

Nåværende styre:

Hans Petter Bacher Styreleder På valg

Kristine Hartviksen Styremedlem På valg

Morten Fjære Styremedlem 1 år igjen

Simon Frede Dahl Styremedlem Tar ikke gjenvalg

Per Tyridal Styremedlem Tar ikke gjenvalg

4 av 10

Valgkomitéens innstilling til nytt styre:

- Hans Petter Bacher Styreleder 2 år

Vedtak: Hans Petter Bacher valgt som styreleder for 2 år

- Mona Hauge Styremedlem 2 år
- Jan- Erik Klemp Styremedlem 2 år

Vedtak: Mona Hauge og Jan Erik Klemp velges for 2 år

- Morten Fjære Styremedlem 1 år til
- Kristine Hartviksen Styremedlem 1 år

Vedtak: Kristine Hartviksen velges for 1 år

Valgkomitéen har bestått av:

Frank Gjersøe, medlem 1 år igjen

Øystein Geitz, medlem 1 år igjen

Birgitte Dalsøren, leder på valg

Valgkomitéen 2025

- Frank Gjersøe, 1 år
- Øystein Geitz, 1 år
- Birgitte Dalsøren, 1 år Forslag til vedtak:

Styret tar valgkomiteens innstilling til etterretning

Vedtak: alle valg ble enstemmig ihht valgkomiteens innstilling

Sak8 Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmet av styret

Bakgrunnen for forslaget er at styret ønsker at, når vi en gang i fremtiden får et vedlikeholdsbehov, så skal vi ha kapital til å dekke dette behovet uten å ta opp lån eller kreve inn en engangssum fra sameierne. Ved å øremerke en del av egenkapitalen til et vedlikeholdsfond, og sørge for å tilføre fondet penger, kan vi ha kapital disponibelt til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader Ved å starte med en årlig innbetaling på kr 300 000 vil dette bety at hver sameier må betale mellom kr 213 til kr 672 ekstra pr måned fra og med juli 2025, avhengig av størrelsen på leiligheten.

Forslag til vedtak

Nedre Bleiker Gård Boligsameie etablerer et vedlikeholdsfond. Nedre Bleiker Gård Boligsameie vil kreve inn en årlig sum i tillegg til de vanlige felleskostnadene for å bygge opp dette fondet. Årlig innbetaling på kr 300 000 fordelt på eierbrøk vil bli innkrevet sammen med øvrige felleskostnader fra 1.7.25.

Vedtak: Godkjennes mot 3 stemmer

Sak 9 Salg av en parkeringsplass

Krav til flertall:

Alminnelig 75 %)

Fremmet av styret 2/3 krav til flertall

Bakgrunnen for forslaget. Sameiet har disponible 13 P-plasser for bil og 1 for MC.

Inkludert i dette eier sameiet 3 P-plasser som benyttes til utleie. Erfaringen tilsier at 10 gjesteplasser dekker normalbehovet gjennom året. Ved å selge en P-plass vil det bli en mindre plass disponibel til utleie.

Salgssummen tenkes øremerket framtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak

Nedre Bleiker Gård Boligsameie selger en parkeringsplass til høystbydende over kr 450 000 pluss kostnader. Bare sameiere i Nedre Bleiker Gård kan eie parkeringsplasser i sameiet. Salgssummen øremerkes framtidig vedlikehold.

Vedtak: Forslaget falt med overveldende flertall

Sak 10 Kartlegging av nødvendige beredskaps- og beskyttelsestiltak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Gunnar Tveiten

50% krav til flertall Kartlegging av nødvendige beredskaps- og beskyttelsestiltak

Også vi som bor i Norge, og lokalt her i Asker må ta inn over oss at vi befinner oss i en farligere og mer uforutsigbar verden. Tilgjengelige og trygge tilfluktsrom er et nødvendig beskyttelsestiltak i krise og krig. Norge har nå en dekningsgrad på tilfluktsrom på bare 45 prosent, mens våre nordiske naboland ligger mellom 70 og 90 prosent. Den direkte årsaken til dette er at Stortinget i 1998 besluttet en midlertidig suspensjon av plikten til å bygge tilfluktsrom. Etter dette har alle etter søknad fått fritak for å bygge tilfluktsrom i nye bygg.

Det er derfor ikke bygget tilfluktsrom siden 1998, slik det også er tilfelle i vårt sameie. Asker kommune har følgende offentlige tilfluktsrom: Holmen hallen (Nesbru), Asker kulturhus (Strøket, Asker), og i vårt nabolag, Garderobeanlegget i Asker tennisklubb, Bleiker haugen 3a med plass til ca 165 personer. I tillegg finnes det ifølge Direktoratet for sivilt beredskap (DSB) rundt 200 private tilfluktsrom i Asker for personer som oppholder seg på eiendommen eller i bygget. Eksempler på private tilfluktsrom er kontorbygninger, skoler, barnehager, sameier/borettslag, bedrifter, butikker og hoteller. Private tilfluktsrom er for personer som til enhver tid oppholder seg på eiendommen eller i bygget. DSB oppgir at det er registrert mer enn 200 private tilfluktsrom

i Asker kommune. Her kan det være snakk om såkalte 'dekningsrom' som har lavere tekniske krav til rommet enn for tilfluktsrom, men gir likevel beskyttelse mot konvensjonelle våpen, eller andre relevante trusler som følger av bruk av slike. Dekningsrom kan eksempelvis være fjellanlegg, tunneller, underjordiske garasjeanlegg mv. Tilfluktsrom på sin side er: Permanent beskyttelsesrom med såkalt CBRNE beskyttelse for vern av befolkningen i lengre tid.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag på til behandling på generalforsamling i Nedre Bleiker Gård boligsameie den 26. mars 2025

Det nedsettes en ad-hoc arbeidsgruppe som til neste ordinære generalforsamling får i oppgave å utrede og komme med forslag om nødvendige beredskaps- og beskyttelsestiltak, herunder om det innenfor eksisterende bygningsmasse og anlegg kan skje en oppgradering/utbedring til å få godkjent status som dekningsrom og/eller tilfluktsrom.

Forslag til vedtak

Styret støtter forslaget, men bemerker at utvalget nedsettes av styret og det rapporterer til styret

Vedtak: enstemmig vedtatt

Sak 11 Fakturering av strøm til billadere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innmeldt av

Ferry Zandjani og Egil Olsen

Bakgrunn: Siden vi flyttet inn i sameiet for om lag tre år siden har det vært mye rot med avregning av variable kostnader knyttet til boligene, herunder kaldt og varmt vann og billaderne. Situasjonen nå: Det var i starten mye styr med vannforbruket. Etter godt og vel tre år ser det ut til at vi har fått på plass en ordning med korrekt registrering av forbruk av kaldt og varmt vann. Forbruket skal heretter registreres og avregnes månedlig. Dette gir trygghet for at det vi betaler stemmer med faktisk forbruk. Fakturering av strømforbruk til elbiler har ført til mye irritasjon og frustrasjon blant mange sameiere. Det har ikke vært mulig å vite hvor mye vi faktisk har betalt for strømforbruk, tap, administrasjon, nettleie, og hvor mye strømstøtten har utgjort for hver enkelt. Ved henvendelser til styret har det enten vært taust eller kommet intetsigende svar, som at styret fordeler verdiene og påser at det hele over tid går i balanse (se Vibbo 8. januar 2025). Informasjonen fra styret om dette forholdet har ikke vært tilfredsstillende, selv om de tilsynelatende sitter på alle data. Det er ikke greit å ikke vite hvordan fakturerte kostnader fastsettes og dermed hva vi betaler for. Slik kan vi ikke ha det!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men arbeider videre med problemstillingen.

Forslag til vedtak

Styret tar tak i problemstillingen og sikrer at vi innen 1. juli 2025 får tydeliggjort hva som er strømpris, tap i systemet, administrasjon, nettleie og strømstøtte. Styret må knytte til seg kompetente personer eller miljøer, som kan sikre at sameierne vet eksakt hva de betaler for. Alternativt må vi utrede hva det vil koste å legge om kursene, slik at hver ladeboks kobles til leilighetens måler, slik enkelte har det med strøm til bod.

**Vedtak: Årsmøtet støtter ikke forslaget, men styret arbeider videre med problemstillingen.
Enstemmig**

Sak 12 Vannskade i oppgang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innmeldt av Sidsel Steihaug Hoberg,

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei! Jeg har gjort meg noen tanker i forbindelse med vannskaden i vår oppgang i sommer. Fortsatt er det ikke utbedret. Jeg antar at det vil være av generell interesse å vite hva som gjelder hvis en nabo forårsaker skade og ikke har forsikringen i orden. Det burde jo være lovpålagt å forsikre oss slik vi bor, og potensielt kan forårsake stor skade på andres eiendom. Håper styret kan gi oss svar på dette.

Styrets forslag til vedtak:

Dette er dekket av vedtekter og husordensregler, Se under Husordensregler § 11 Erstatningsansvar Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

Vedtekter: § 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven

§ 34. I tillegg skal den enkelte seksjonseier ha forsikring som dekker leiligheten.

Styrets innstilling

Dette er dekket av vedtekter og husordensregler,

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Vedtak: Vedtatt

Sak 13 Innkjøp av jord og planter for å dekke beplante i skråninger og på oversiden av steinmur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Utomhus gruppen

Innkjøp av jord og planter for å dekke beplante i skråninger og område på oversiden av steinmur.

To lastebillass med jord ferdig levert 22630,00

100 hageputer (stauder) a kr 70,00 ; 7000,00

Totalt kr 29630,00

Styrets innstilling

Styret ser positivt på initiativet og støtter forslaget. Utomhus gruppen må koordinere sitt arbeid med ansvarlig i styret både når det gjelder innkjøp og gjennomføring

Vedtak: Forslaget er vedtatt mot 5 stemmer

Sak 14 Trær mot Langdalen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Marte Kari Roti Ballesteros 50% krav til flertall

Kan styret leie inn en spesialist på trær, for å se om noen trær mot Lagdalen kan fjernes.

Ønsker mer utsikt.

Svar fra styret:

Styret har allerede inngått avtale med aborist som skal gå igjennom dette området sammen med Akershus fylkeskommune på våren etter at løvet har kommet. Anbefaler at vi tar opp saken etter at vi ser hva vi kan kutte/ fjerne og kostnaden på dette.

Forslag til vedtak

Til orientering

Vedtak: Enstemmig vedtatt



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2341

Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Leikvollhallen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppmerking av 2-3 korttidsplasser
8. Bom ved innkjøring blokkene
9. Tak over inngangspartier låve og hovedinnganger blokker
10. Valg av styremedlemmer og valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar velges til å lede møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Atle Gulpinar fra OBOS fører protokollen. Protokollvitner velges på møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2341 Nedre Bleiker Gård Boligsameie, 21.03.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 112.000.

Sak 7

Oppmerking av 2-3 korttidsplasser

Forslag fremmet av:

Per Tyridal:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det merkes opp 2-3 korttids (2 timer) p-plasser vest for transformator for å forhindre innkjøring ved blokkene. Antatt kostnad er kr 10.000 til oppmerking og et skilt.

Styrets innstilling

Flertallet i styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Flertallet i styret stiller seg bak forslaget

Sak 8

Bom ved innkjøring blokkene

Forslag fremmet av:

Gunnar Grimne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gunnar Grimne:

kjøring/parkering på gårdsplassene mellom A-B og C-D.

Mange av beboerne gir blaffen i p-forbudt-skiltet. Jeg får billys inn både når biler kommer og når de snur på gårdsplassen.

Ønske om bom ved Bleikervangen 61. Bom kan passeres hvis man går ut og åpner den.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud om montering av bom. Estimert kostnad ca 100.000,-. Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Forslag til vedtak

Det monteres bom ved Bleikervangen 61. Estimert kostnad ca. kr. 100.000,-.

Sak 9

Tak over inngangspartier låve og hovedinnganger blokker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er en sak hvor man må søke fylket om tillatelse til fasadeendring Behandlingstid inntil 12 måneder. Styret har vært i kontakt med arkitekt som tegnet låven og de kommer med skisser til løsning. De vil også bistå i søkeprosessen. Bakgrunnen for saken er is og snø som faller ned fra takene på låven selv om sikring er satt opp. I tillegg vil snøfall hindre lukking av hoveddøren inn til låven. Når det gjelder blokkene er dette for å hindre fukt på paneler foran inngangspartiene og at man ikke har snø helt inn mot dør.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om at arbeidet fortsetter og gjennomføres.

Sak 10

Valg av styremedlemmer og valgkomite

- Morten Fjære velges for 2 år.
- Per Tyridal fortsetter et år til for å slutføre arbeidet med vann og strøm.
- Simon Dahl forsetter et år til.

Innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Fjære
Overtar etter Øystein Geitz. Velges for 2 år.

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Per Tyridal
Fortsetter et år til for å slutføre arbeidet med vann og strøm. Velges for 1 år.
- Simon Dahl
Fortsetter ett år. Velges for 1 år.

Valg av 1 leder i valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder i valgkomiteen:

- Birgitte Dalsøren

Valg av 2 medlem i valgkomiteen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomiteen:

- Frank Gjersøe
- Øystein Geitz

Vedlegg

1. Valg av styremedlemmer 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans P. Bacher	Bleikervangen 76
Styremedlem	Simon Frede Dahl	Bleikervangen 76
Styremedlem	Øystein Geitz	Bleikervangen 76
Styremedlem	Kristine Hartviksen	Bleikervangen 63
Styremedlem	Per Tyridal	Bleikervangen 63

Valgkomiteen

Birgitte Dalsøren	Bleikervangen 76
Gunnar Bengt Grimne	Bleikervangen 67
Gunnar Tveiten	Bleikervangen 67

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.no.

Styrets e-postadresse er nedrebleikergard@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Nedre Bleiker Gård Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928322777, og ligger i ASKER kommune

Gårdsnummer 55 og bruksnummer 1.

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

Nedre Bleiker Gård Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører i OBOS (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023/2024

Styret har gjennom denne perioden fokusert på kostnadskontroll for å forhindre økning av felleskostnadene ut over de områdene vi ikke har kontroll over – ref. kommunale avgifter.

Dette gjenspeiles også i budsjettet for 2024.

- Avtaler med leverandører: Styret har hatt en gjennomgang med leverandørene til sameiet og vil vurdere alternative leverandører når oppsigelsesfristen nærmer seg. Dette for å forbedre leveranse og økonomi.
- Parkeringsavtale eiere uten parkeringsplass: Nye parkeringsavtaler er innført etter malen til Huseiernes Landsforbund til de 3 som leier plass av sameiet. To av leietakerne signerte avtalen umiddelbart. Den tredje leietakeren gjorde ikke dette da det nå ligger inne i avtalen at det ikke er tillatt å fremleie plassen. Eieren av leiligheten leier ut denne og har kjørt saken videre til forliksrådet. Saken kommer opp 2. mai 2024. Sameiet har benyttet advokat i OBOS i saken, og stiller med advokaten i forliksrådet.
- På grunn av til tider glatt gangvei, er det montert håndløper ned bakken ved låven.
- Vann i garasjeanlegg: Styret har kjøpt inn vannsugere til bruk i garasjene og retter en takk til de som har bidratt.
- Styret har hatt møte med Asker kommune vedr tilgang til vårt område opp mot Morellveien for å sikre tilgang til dette området. Styret etablerer kontakt med styret i de gule husene i Bleikervangen for å finne en løsning. Dette arbeidet fortsetter gjennom 2024.
- Det er avholdt møte med eiere i rekkehuset og våningshuset hvor sameiet reglement ble presentert og deres andel felleskostnader ble presentert.
- Styret har hatt befaring på uteområder med Skanska, og de fleste av våre punkter ble tatt til følge og blir rettet i løpet av 2024. Det ble også gjennomført befaring på takene på blokkene hvor styret hadde med egen takstmann. Det ble ikke funnet feil/mangler på takene.
- Ryddet i skråning bak 65-67.
- Montert stikk til juletrebelysning for å sikre en forsvarlig tilkobling.
- Ladning av el-biler: Innført ny betalingsordning for ladning el-bil. Forenklet håndtering for sameiet.
- Ryddet opp i avlesning vannmålere og kommet mer ajour i forhold til betaling av forbrukt vann. Dette arbeidet fortsetter gjennom 2024 slik at dette automatiseres så godt det lar seg gjøre.
- Oppfølging av vannutkast fra balkonger i blokkene, lengere utkast er montert for å få vannet lengere ut.

- Har dialog gående med Bryhn ventilasjon vedrørende utlufting og luftsirkulasjon i garasjeanlegg. Utluftingen vil bedres etter at arbeidet sluttføres.
- Etablert avtale med elektriker om årlig kontroll av el-anlegg. Dette i henhold til HMS regelverk. Det var et branntillop i tavlerom på Låven hvor det viste seg at kabler ikke var festet tilstrekkelig. Alle tavlerom ble kontrollert i etterkant av dette.
- Styret gir honnør til trivsels og miljøutvalget for deres arbeid og arrangementene de har gjennomført.
- Løpende arbeide med oppfølging av saker meldt inn av eierne.
- Det er avholdt 12 styremøter og diverse arbeidsmøter etter forrige årsmøte

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 942 284.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 3 580 861.

Kostnader til drift og vedlikehold var noe lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 361 423 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 863 454.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Asker kommune.

De kommunale avgiftene for 2024 øker. Spesielt gjelder dette kostnader til vann og avløp. Dette er gjenspeilet i budsjettet til styret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE BLEIKER GÅRD 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OIMEC-MPJ4L-5EAU-V-NWWBK-H2EIW0-DPV0X

NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 322 777, KUNDENR. 2341

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 806 260	3 081 832	3 700 000	4 044 000
Innbetalinger		0	33 232	0	0
Ladeinntekter EL-bil		53 282	0	0	0
Andre inntekter	3	82 742	841 492	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 942 284	3 956 556	3 700 000	4 104 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 382	-19 688	-14 000	-15 000
Styrehonorar	5	-102 000	-102 000	-102 000	-112 000
Revisjonshonorar	6	-9 828	-17 539	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 850	-108 459	-106 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-28 530	-49 907	-45 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-998 054	-1 465 489	-1 368 000	-1 024 000
Forsikringer		-208 061	-196 520	-220 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-769 585	-632 811	-575 000	-941 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-60 000
Energi/fyring		-493 257	-597 640	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 171	-252 670	-290 000	-332 000
Andre driftskostnader	10	-529 143	-454 384	-475 500	-548 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 580 861	-3 897 109	-3 755 500	-3 960 500
DRIFTSRESULTAT		361 423	59 447	-55 500	143 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 127	1 578	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 127	1 578	0	0
ÅRSRESULTAT		380 550	61 025	-55 500	143 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		380 550	61 025		

NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 322 777, KUNDENR. 2341

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 861	8 104
Kundefordringer		3 500	0
Forskuddsbetalte kostnader		143 313	112 277
Andre kortsiktige fordringer	12	120 581	0
Driftskonto OBOS-banken		81 404	546 842
Driftskonto OBOS-banken II		37 061	0
Sparekonto OBOS-banken		667 017	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 055 737	667 223
SUM EIENDELER		1 055 737	667 223
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		863 453	482 903
SUM EGENKAPITAL		863 453	482 903
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 389	52 163
Leverandørgjeld		139 789	131 361
Skyldige offentlige avgifter		0	656
Annen kortsiktig gjeld	13	105	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		192 283	184 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 055 737	667 223
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.02.2024
Styret i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Hans P. Bacher/s/

Simon Frede Dahl/s/

Øystein Geitz/s/

Kristine Hartviksen/s/

Per Tyridal/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter eierbrøk	2 396 628
Felleskostnader likt	571 200
TV/Bredbånd	298 384
Akonto vann/energi	289 008
Elbil lading	122 614
Garasjeleie	112 500
Akonto strøm elbil	44 900
Leie P-plass	42 849
Felleskostnader uteareal	10 000
MC plasser	2 268
Avregning vann	-36 754
Avregning varmt vann	-45 837
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 807 760

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 806 260

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oppgjør vann og avløp 2023	52 659
Nettinnbetalinger	25
Oppstartskapital	12 270
Vedlikehold av felles veiadkomst, januar - juli 2023. 4 stykk av kr. 3 500	14 000
Utflyttere varmt vann	3 788
SUM ANDRE INNTEKTER	82 742

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 382
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 382

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 102 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 828.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 600
Brunata, oversenelse av målerdata	-2 500
Electric Freeway, bistand oppstart	-17 430
SUM KONSULENTHONORAR	-28 530

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-156 554
Drift/vedlikehold elektro	-20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-349 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-144 222
Drift/vedlikehold brannsikring	-168 755
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 573
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 450
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-998 054

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-439 638
Renovasjonsavgift	-329 948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-769 585

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-5 676
Vaktmestertjenester	-228 441
Renhold ved firmaer	-195 345
Snørydding	-71 776
Andre fremmede tjenester	-14 101
Trykksaker	-1 496
Andre kontorkostnader	-2 145
Bank- og kortgebyr	-3 049
Velferdskostnader	-7 114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-529 143

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 679
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 017
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	431
SUM FINANSINNTEKTER	19 127

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Electric Freeway, desember 2023	18 221
Oppgjør vann og avløp 2023	52 659
Utflyttere varmt vann	3 788
Asker kommune, for mye forskuddsbetalt i vann og avløp	45 913
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	120 581

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-175
Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7977454. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Valg av styremedlemmer.

Nåværende styre:

Styreleder: Hans Petter Bacher, 1 år,	Gjenvalg
Kristine Hartviksen, 1 år,	Gjenvalg
Simon Frede Dahl, 2 år,	På valg

Per Tyridal, 2 år,	På valg
Øystein Geitz, 2 år,	Tar ikke gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har enstemmig innstilt Morten Fjære til å overta etter Øystein Geitz.

Vi innstiller også enstemmig på at Simon Frede Dahl gjenvelges for ett år.

Etter styreleders ønske innstiller vi på at Per Tyridal gjenvelges for 1 år. Innstillingen er gjort med dissens, 2 for ,1 mot.

Det nye styret blir således etter vår innstilling:

Hans Petter Bacher, styreleder
Kristine Hartviksen, medlem
Simon Frede Dahl, medlem
Morten Fjære, medlem
Per Tyridal, medlem

Valgkomiteen har bestått av:

Gunnar Tveiten, medlem
Birgitte Dalsøren, medlem
Gunnar Grimne, leder

Asker 16.02.24

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 2341 Selskapsnavn: Nedre Bleiker Gård Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Møtedato: 21. mars 2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Leikvollhallen

Til stede: 38 seksjonseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 48 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar.

Møtet ble åpnet av Hans P. Bacher.

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar velges til å lede møtet.

Vedtak: Atle Gulpinar ble valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedtak: Godkjent.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Atle Gulpinar fra OBOS fører protokollen. Protokollvitner velges på møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Vedtak: Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar valgt. Som protokollvitner ble Mona Hauge og Antonio Concepcion valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Godkjent.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 112.000.

Vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr. 112.000.

Sak 7

Oppmerking av 2-3 korttidsplasser

Forslag fremmet av: Per Tyridal:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det merkes opp 2-3 korttids (2 timer) p-plasser vest for transformator for å forhindre innkjøring ved blokkene. Antatt kostnad er kr 10.000 til oppmerking og et skilt.

Styrets innstilling

Flertallet i styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Det merkes opp 2-3 korttids (2 timer) p-plasser vest for transformator for å forhindre innkjøring ved blokkene. Antatt kostnad er kr 10.000.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt. 21 stemte for forslaget. 24 stemte imot.

Sak 8

Bom ved innkjøring blokkene

Forslag fremmet av: Gunnar Grimne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøring/parkering på gårdsplassene mellom A-B og C-D.

Mange av beboerne gir blaffen i p-forbudt-skiltet. Jeg får billys inn både når biler kommer og når de snur på gårdsplassen.

Ønske om bom ved Bleikervangen 61. Bom kan passeres hvis man går ut og åpner den.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud om montering av bom. Estimert kostnad ca 100.000,-. Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Forslag til vedtak

Det monteres bom ved Bleikervangen 61. Estimert kostnad ca. kr. 100.000,-.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt. 4 stemmer for forslaget.

Sak 9

Tak over inngangspartier låve og hovedinnganger blokker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er en sak hvor man må søke fylket om tillatelse til fasadeendring. Behandlingstid inntil 12 måneder. Styret har vært i kontakt med arkitekt som tegnet låven og de kommer med skisser til løsning. De vil også bistå i søkeprosessen. Bakgrunnen for saken er is og snø som faller ned fra takene på låven selv om sikring er satt opp. I tillegg vil snøfall hindre lukking av hoveddøren inn til låven.

Når det gjelder blokkene er dette for å hindre fukt på paneler foran inngangspartiene og at man ikke har snø helt inn mot dør.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om at arbeidet fortsetter og gjennomføres.

Vedtak: Styrets fortsetter sitt arbeid med tak over inngangspartier låve og hovedinnganger blokker, og kommer tilbake til årsmøtet når tilbud foreligger.

Styret fremlegger konklusjonene fra arkitekten, for Skanska med formål om at Skanska dekker utgiftene til utbedring helt eller delvis.

Sak 10

Valg av styremedlemmer og valgkomite

Innstilling fra valgkomiteen:

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Fjære (Overtar etter Øystein Geitz.)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Per Tyridal (Fortsetter et år til for å slutføre arbeidet med vann og strøm.)
- Simon Dahl (Fortsetter ett år.)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Valg av 1 leder i valgkomiteen for 1 år

Følgende stiller til valg som leder i valgkomiteen:

- Birgitte Dalsøren

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Valg av 2 medlemmer i valgkomiteen for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomiteen:

- Frank Gjersøe
- Øystein Geitz

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19.30 Protokollen signeres av

Atle Gulpinar/s/

Møteleder og fører av protokollen.

Mona Hauge/s/

Protokollvitne

Antonio Concepcion/s/

Protokollvitne

VEDTEKTER

for

Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Nedre Bleiker Gård Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 8.11.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 68 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkeringsplasser for bil (heretter bilparkering eller bilparkeringsseksjonen) og 4 næringsseksjoner for parkeringsplasser for motorsykkel (heretter mc-parkering eller mc-parkeringsseksjonene) i eiendommen gnr. 55, bnr. 1, i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjonene (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet. Styret kan gi unntak for utleie av parkeringsplass, dersom særskilte grunner taler for dette.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggssdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser for bil og motorsykkel

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser for biler er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 69. 4 parkeringsplasser for motorsykkel er seksjonert som næringsseksjoner nr. 70 – 73. Gjeste plasser er seksjonert som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser for bil eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet, rekkehusene og våningshuset innenfor Nedre Bleiker gård og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Kostnadsfordeling

Bilparkeringsseksjon og mc-parkeringsseksjonene bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader fordeles likt pr. boligseksjon:

- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles utearealer med gnr. 55, bnr. 811 og 812

(3) Bilparkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 69. Parkeringsplasser for motorsykel er seksjonert som næringsseksjoner nr. 70 – 73. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver bilparkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som bilparkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort kostnadsbidrag. Hver mc-parkeringsplass skal betale et kostnadsbidrag tilsvarende halvparten av en bilparkeringsplass.

Bilparkeringsseksjonen og mc-parkeringsseksjonene skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Bilparkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (6-1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen og mc-parkeringsseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Nedre Bleiker Gård Garasjesameie (bilparkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjellerne består av 74 bilparkeringsplasser og 4 mc-parkeringsplasser for seksjonseierne og 11 gjesteplasser med dertil hørende manøvreringsareal. Seksjonseiere som har ervervet bruksrett til en bilparkeringsplass i parkeringskjellerne, har én ideell eierandel som utgjør 1/74 av seksjonsnummer 69.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Nedre Bleiker Gård Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Nedre Bleiker Gård Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 69, med mindre Nedre Bleiker Gård Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Felles utearealer på Nedre Bleiker Gård

(1) Naboeiendommene (rekkehusene og våningshuset) gnr. 55, bnr. 811 og 812 har vederlagsfri rett til adkomst og bruk av utearealer på sameiets eiendom bestående av felles adkomstveier, gårdstun med bevaringskrav, oppholdsarealer, lekearealer, renovasjonsløsning og fredet skog.

(2) Kostnadene til drift og vedlikehold av disse utearealene skal fordeles forholdsmessig mellom gnr. 55, bnr. 1, 811 og 812 etter antall bruksenheter på hver av eiendommene.

(3) Rettighetene og pliktene med kart over utearealene er tinglyst i en egen erklæring på gnr. 55, bnr. 1.

13 midlertidig anleggsvei til rekkehus og våningshuset

(1) Rekkehuset og våningshuset skal ferdigstille sine boliger etter at Nedre Bleiker Gård er ferdig overlevert. Det betyr at det fortsatt vil foregå anleggsarbeid på tomte etter alle boligene er ferdig overlevert. Rekkehuset skal være ferdigstilt ca. 8 mnd etter at boligene er ferdig overlevert. Når det gjelder våningshuset skal fasaden være ferdigstilt 1 år etter at boligene er overlevert, men våningshuset vil kreve mer tid enn det før hele huset er ferdig renoveret.

(2) Siden det vil foregå arbeid på rekkehuset og våningshuset vil det være behov for å bruke adkomstveien langs alleen som anleggsvei. Adkomstveien vil ryddes etter at arbeidet er ferdig, og eventuelle skader skal rettes opp. Adkomstveien skal også settes opp i opprinnelig stand. Det skal også hensyntas at adkomsten vil bli brukt som adkomstvei av beboere av Nedre Bleiker Gård.

(3) Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Skanska.

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

14-2 Endringer i vedtektene

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

14-3 Generelle plikter

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR: Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for
Nedre Bleiker Gård Boligsameie.

Vedtatt på årsmøte i Nedre Bleiker Gård Boligsameie 30. mars 2022

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag overfor andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl. 07.00. Støyende arbeid, boring avsluttes senest klokken 19.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal, senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det henstilles om at røyking foregår i områder med god avstand til øvrige beboere, slik at det ikke er til sjenanse.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 12.00 på søndager og helligdager eller etter klokken 17.00.

§ 3 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Innvendig gang og korridor. Grunnet brann og rømming er det ikke anledning til å dekorere/henge opp private bilder, ha sko, planter eller andre gjenstander i korridor og fellesareal. Privat dørmatte foran inngangsdør er tillatt. Reklame og annet ikke ønsket informasjonsmaterieell i den enkelte postkasse fjernes umiddelbart av den enkelte beboer.

Boder og garasje. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Garasjen kan ikke benyttes som lagringsplass på grunn av brannfare og renhold. Biler skal parkeres innenfor oppmerkede felter. Det må ikke lagres hjul etc inn mot vegger. Brannforskrift sier at det skal være mulig å gå rundt bilen.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatter. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel. Sykler skal parkeres i egne sykkelstativ.

Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m. Etterlatenskaper fra hund / katt skal fjernes av eier.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Utendørs/hage – Beplantning i hagene skal ikke røres av beboerne, de er en del av felles beplantning. De må ikke tas ut eller erstattes med andre typer planter. Styret kan gi dispensasjon. De skal vedlikeholdes av sameiet sammen med resten av plantene på fellesarealer.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene (kfr. Brannforskrifter). Avfall / oppsop fra egen balkong skal ikke kastes ut i fellesareal.

§ 4. Avfallshåndtering

Sameiet har to plasser for avfall, nært innkjøring til garasjen under blokkene og ved låvebrua. Avfall skal sorteres: Matavfall, Papir/papp, Plast og Restavfall. Ved Låven er det også en container for glass og metall. Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Det er ikke tillatt å benytte avfallsbeholderne til annet enn alminnelig husholdningsavfall. Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallsbeholderne, skal det oppbevares i husstanden til beholderne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre, f.eks. ved å brette/tråkke i stykker pappesker, før det kastes. Større pappesker må beboer selv frakte til en avfallspark. Den nærmeste er Yggeset avfallspark i Heggedal. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring avfallsbeholderne unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Se vedlegg til husordensreglene.

§ 5 Postkasseskilt og dørklokkeblad

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at dørklokkebladet og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale postkasseskilt bestemt av styret godtas.

Kontakt styret om informasjon for bestilling av nytt postkasseskilt. For valg og innstillinger på dørklokkebladet, gjøres dette gjennom Defigo App, eller kontakt support ansvarlig i sameiet.

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Husk: I barnehagen lærer de: Bæsj, tiss og dopapir er det eneste som skal i do.

§ 7 Felles signalanlegg

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenn er ikke tillatt.

§ 8 Garasjeanlegget og elbillader.

Beboere kan bare leie ut sine egne plasser til sameiets beboere, og styret må bli gjort kjent med hvem som leier plassen. Det er i alles interesse at utleie begrenses og i størst mulig grad kontrolleres for å minske muligheten for adkomst av fremmede med uhederlige formål til garasjeanlegget.

NB. Installasjon av elbillader avklares med styret, slik at riktig utstyr som er tilpasset sameiets ladeinfrastruktur blir montert. Styret antar at alle elbil-eiere er kjent med at prisen på strøm varierer over døgnet, og henstiller derfor at lading fortrinnsvis foregår på kveld og natt. Strømprisen det faktureres etter er et gjennomsnitt over døgnet og dagene. Kostnadene ved bruk av elbilladere faktureres seksjonseier kvartalsvis.

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt leilighet og fellesarealer er tilknyttet et sprinkleranlegg. Dette er et helautomatisk brannsløkkeanlegg, som benytter vann som sløkkemiddel og distribueres gjennom rørettet til sprinklerhoder/dyser i hver enkelt leilighet. Når et sprinklerhode utsettes for varme (70 grader C), sprekker en glassampulle og slipper ut vannet.

Leilighetene er også utstyrt med komfyrvakt som sørger for at komfyren slår seg av før temperaturen på kokeplatene blir så høy at situasjonen blir farlig.

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i brannforebyggende rutiner og hva som må gjøres når brannalarmen går. Sameiets styre er ansvarlig for at det blir gitt opplæring i brannforebyggende sikkerhet. Det er ikke tillat å oppbevare brannfarlige gjenstander og væsker i boder og garasje.

Det er ikke tillat med fyrverkeri på sameiets eiendom.

§ 10 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, i henhold til nærmere retningslinjer. Gjentatte brudd på husordensbestemmelsene i samme seksjon kan føre til krav om salgspålegg eller fravikelse av seksjonen, i tråd med Lov om eierseksjoner.

§ 11 Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

§ 12 Elektrisk uttak i boder.

Det tillates at seksjonseiere setter opp støpsel i bodene. Styret må varsles før arbeidene igangsettes. Seksjonseier bekoster alle arbeider selv, og må dokumentere at autorisert installatør er benyttet ved å fremvise faktura til styret. Elektrisk uttak skal koples til eiers måler.

§ 13 Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Seksjonseier skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine balkonger/terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre søppel og skrot på disse. Det er ikke tillatt å feie skrot og søppel ut over kanten og ned til naboen under. Solavskjerming: Ved innkjøp av markise/solskjerming til terrasse/balkong må dette avklares med styret slik at vi følger felles retningslinjer.

§ 14 Parkering.

Alminnelig regel: Alltid i garasje.

Gjeste plasser i garasje: Bookes i Vibbo i henhold til gjeldende regler.

Gjeste plasser i veien: Kun korttidsparkering inntil 3t og på oppmerkede plasser.

Forbudt: Foran trafo, brannbiloppstillingsplasser, søppelcontainere og foran inngangspartier til byggene. Det er forbudt å parkere mellom blokkene og tunet/indre gård ved Låven.

Av/påstigning for bevegelseshemmede er tillatt, samt kortvarig lasting/lossing i forbindelse med flytting og varelevering.

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

Hensikt:

Etablere klare og bestemte regler for håndtering av avfallet fra den enkelte husstand. Reglene er besluttet for enklest mulig håndtering og for å lage minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Reglene er bestemt som del av de retter og plikter man har som beboer av sameiet.

A. Papp og papir:

Det er egne beholdere for papp og papir.

Kartonger brettes sammen eller rives fra hverandre. Større pappesker må beboer selv frakte til en avfallspark. Den nærmeste er Yggeset avfallspark i Heggedal.

B. Plast

Det er egne beholdere for plastemballasje.

Hardplast og isopor skal kastes som restavfall.

C. Matavfall/organisk materiale

Det er egne beholdere for matavfall.

Avfallet skal pakkes i spesielle grønne poser som fåes i alle matvareforretninger slik at det ikke oppstår avrenning eller lekkasje. Kastingen i beholder skal foregå slik at søl ikke oppstår, eller at unødige luktproblemer oppstår.

D. Restavfall

Det er egne beholdere for dette. Avfallet skal innpakkes slik at det ikke oppstår søl, avrenning eller lekkasje. Ved uhell eller søl skal det uten opphold ryddes og/eller vaskes etter seg.

E. Glass og metall

Det er egen beholder for glass og metall (hermetikkbokser etc). Beholder for dette avfallet er bare ved Låven.

Beholder skal aldri overfylles eller forlates uten at lokket lukkes helt.

Det er forbudt å sette igjen avfall på utsiden av beholdere.

NB! Renholdsvesenet foretar stikkprøver på at sorteringsreglene overholdes. Feilsortering eller avfall som ikke skal i beholdere kan medføre bot til sameiet.

F. Spesialavfall:

Alt annet avfall, som oppussings skrot, malingsrester, gamle møbler eller hvitevarer, elektronikk, bildeler og lignende, er spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon/ fjernes av den enkelte, og er sameiet uvedkommende. Spesialavfall som gjensettes på sameiets grunn, eller fyller opp sameiets avfallsbeholdere vil belastes den enkelte.

Håndhevelse:

Den enkelte husstand/eierseksjon er selv ansvarlig for sikker fjerning av eget søppel. Sameiet bekoster og holder orden på fjerning av alminnelig husholdningsavfall, ikke spesialavfall. Det er kun dette avfall sameiet tar ansvar og kostnaden for.

Sameiet forutsetter derfor at det sorteres mellom papp/papir, plast, matavfall, glass/metall og generelt-restavfall.

Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.

Dersom du søler eller roter ved hendelig uhell, skal du uten opphold gjøre rent etter deg.

Avfall skal aldri gjensettes utenfor beholderne, eller slik at lokket ikke lar seg lukke.

Den som oppdages i å bryte reglene for avfallshåndtering vil bli belastet med 500,- kr. pr gang.

Tillegget til husordensreglene § 4 vedtas i sin helhet som tillegg til husordensreglene.



Asker
kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
TOFTEBRO
S20/480

Arkivnr:
GBNR 55/1
L37654/22

Dato:
22.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/480

Delegasjonssak: 22/2798

**55/1 Ferdigattest - Boligblokker, vei og nettstasjon
Bleikervangen 61, 63, 65 og 67 (tidl. Nedre Bleiker Gård) Tiltakshaver:
Skanska Eiendomsutvikling AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.11.2022.

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfesnes
Teamkoordinator - Tilsyn
Byggesak

Tobias Oftebro
Saksbehandler – Tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Løvseth og Partnere AS, St. Olavs plass 3, 0165 OSLO

Kopi: Skanska Eiendomsutvikling AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 1, Seksjonsnr 25	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1104 Bleikeråsen
Veiadresse:	Bleikervangen 63, gatenr 1565	Valgkrets:	4 Risenga
(fra bruksenhet)	1387 Asker	Kirkesogn:	1070301 Østenstad
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.11.2021	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	53/6 317
Arealkilde:				Areal felles tomt:	27 578,6 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:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
32295	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	11.11.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
215816	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	24.02.2016		
Oppdatert:	11.11.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
215817	Dyrkingsspor	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	03.12.2015		
Oppdatert:	11.11.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

			Mottaker	3203/55/1/0/65	0,0
			Mottaker	3203/55/1/0/66	0,0
			Mottaker	3203/55/1/0/67	0,0
			Mottaker	3203/55/1/0/68	0,0
			Mottaker	3203/55/1/0/69	0,0
			Mottaker	3203/55/1/0/70	0,0
			Mottaker	3203/55/1/0/71	0,0
			Mottaker	3203/55/1/0/72	0,0
			Mottaker	3203/55/1/0/73	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.10.2021	Etablert/Endret	3203/55/1	0,0
	Matrikkelført:	19.10.2021	Etablert/Endret	3203/55/1/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3203/55/1/0/57	0,0

Etablert/Endret	3203/55/1/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/55/1/0/73	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bleikervangen 63	H0102	Bolig	53,5	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	335,4	Rammetillatelse:	20.01.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 976,3	Igangset.till.:	20.03.2020
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	22.12.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 976,3	Midl. brukstil.:	26.11.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300787810			Antall etasjer:	6

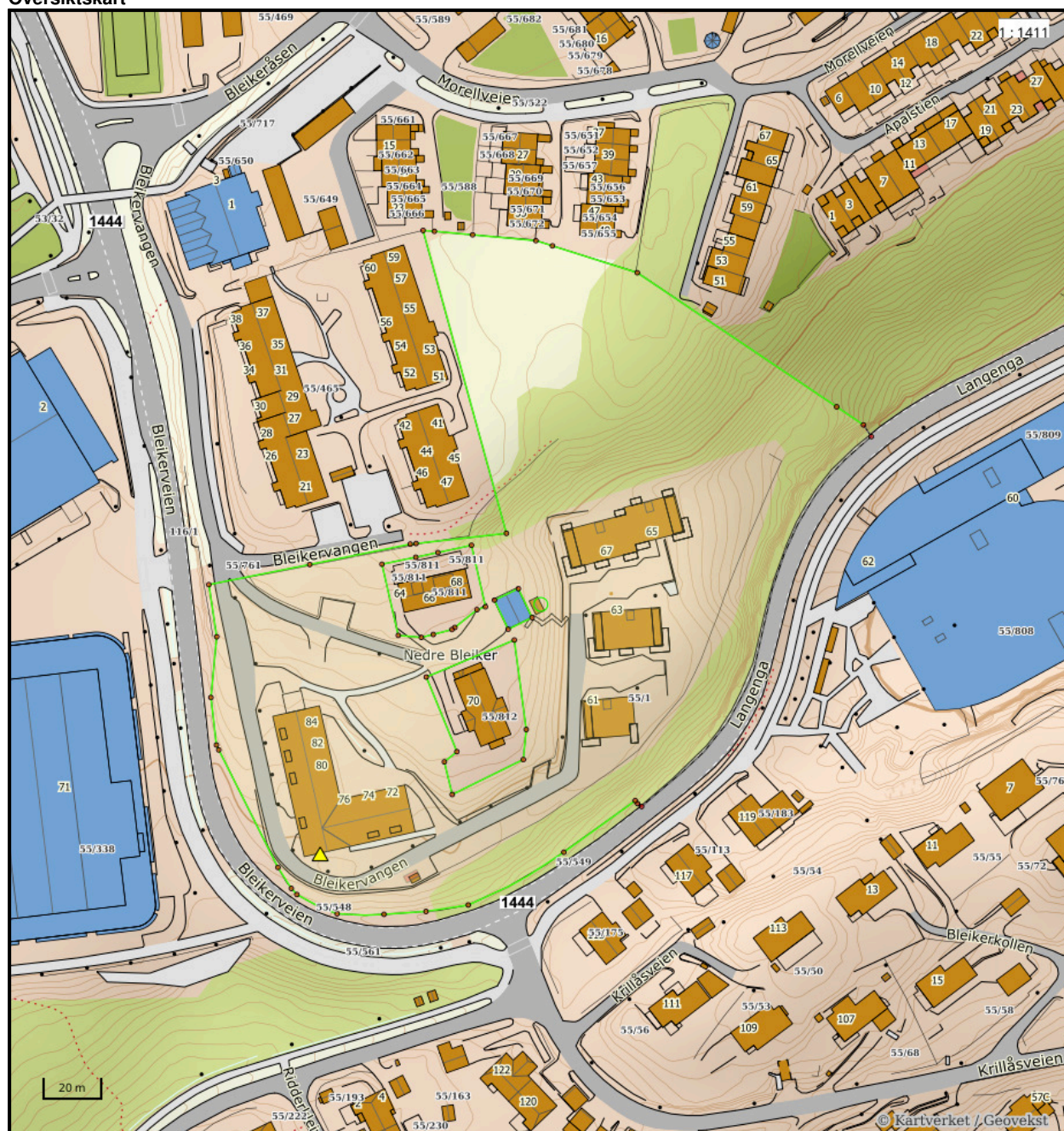
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		304,1		304,1				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

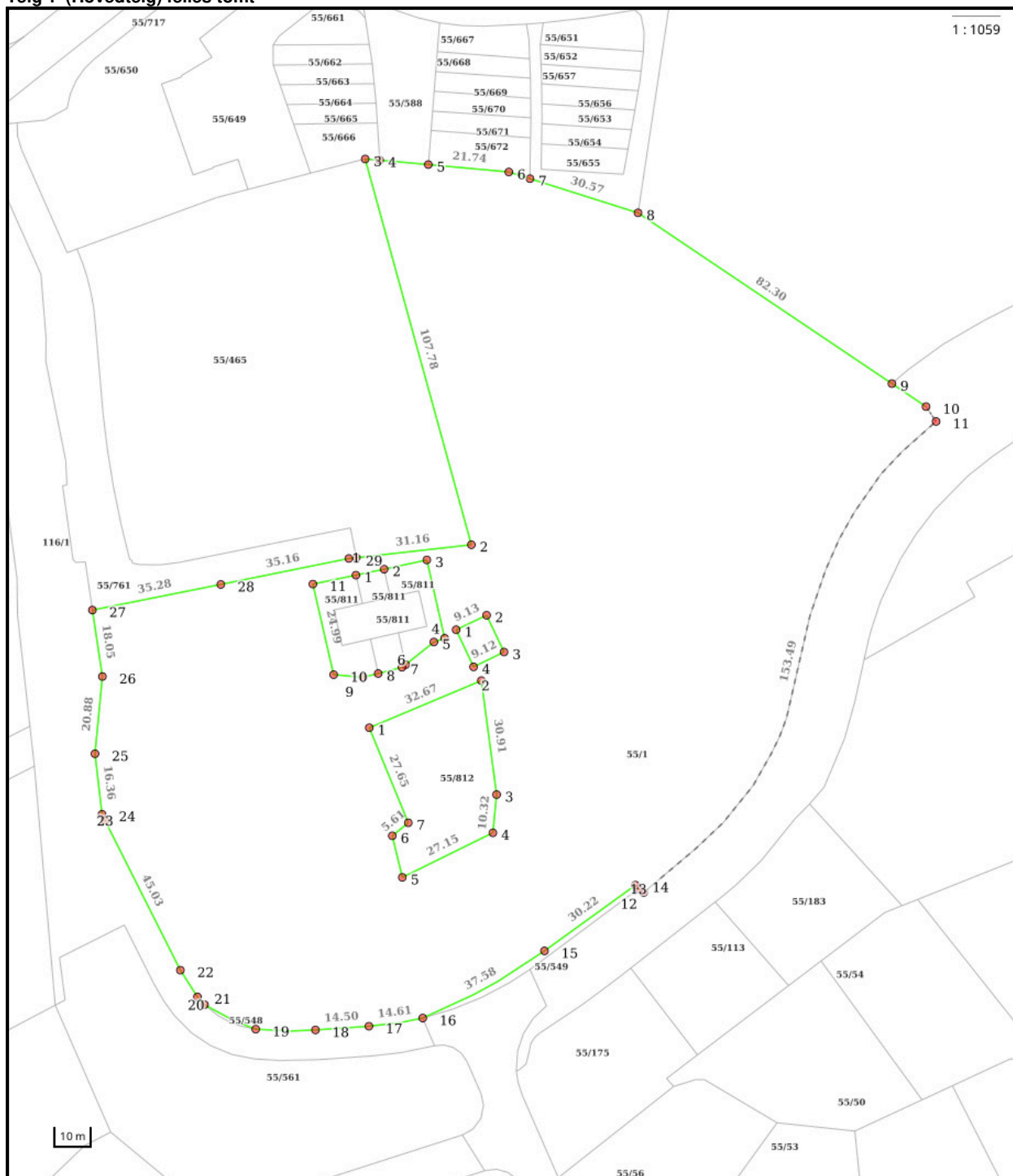
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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:** 27 578,60m²**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vegkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 865,23	581 272,21	31,16m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 632 871,46	581 302,74	107,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 972,35	581 264,82	3,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 972,35	581 268,80	13,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 972,35	581 281,96	21,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 972,37	581 303,70	5,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 971,09	581 309,50	30,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 964,50	581 339,35	82,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 924,95	581 411,52	11,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 919,60	581 421,28	4,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
11	6 632 915,89	581 424,29	153,49m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 632 782,43	581 357,33	1,72m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 632 783,32	581 355,86	1,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 632 784,26	581 355,04	30,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 632 764,42	581 332,24	37,58m	Terrengmålt	10	154,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 632 743,43	581 301,18	14,61m	Terrengmålt	10	86,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 632 739,91	581 287,02	14,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 632 737,60	581 272,71	16,10m	Terrengmålt	10	96,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 632 736,39	581 256,67	15,28m	Terrengmålt	10	59,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 632 741,69	581 242,38	2,85m	Terrengmålt	10	23,48	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 632 743,62	581 240,29	8,58m	Terrengmålt	10	41,20	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 632 750,38	581 235,03	45,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 632 788,63	581 211,26	1,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 632 790,29	581 210,24	16,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 632 806,31	581 206,92	20,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 632 827,19	581 206,99	18,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 632 844,73	581 202,73	35,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 632 854,80	581 236,54	35,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 632 864,83	581 270,24	2,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 860,57	581 272,54	7,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 632 862,84	581 279,90	11,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 632 866,31	581 291,20	21,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 632 845,75	581 297,88	3,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 632 844,52	581 295,08	9,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 837,78	581 288,00	1,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 836,94	581 287,12	6,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 834,74	581 280,89	4,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 833,34	581 276,90	7,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 833,31	581 268,92	24,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 632 857,08	581 261,19	11,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 819,95	581 279,85	32,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 835,29	581 308,69	30,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 805,16	581 315,59	10,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 632 794,84	581 315,49	27,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 780,66	581 292,34	11,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 791,52	581 288,58	5,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 795,42	581 292,61	27,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 848,29	581 300,68	9,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 852,97	581 308,52	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 843,54	581 314,14	9,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 838,86	581 306,31	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 22.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Bleikervangen 63, 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
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid
- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdateret_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 695 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 13 408 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_2
	Delareal 27 579 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	27 579 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	15 014 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	11 315 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1
Delareal	7 766 m ²
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
Delareal	4 104 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202015016
Navn	Nedre Bleiker gård
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7186/2015016_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 5 856 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Delareal	7 601 m ²
RPHensynsonenavn	H 570_
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

	Delareal 432 m ² Formål LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Delareal 4 092 m ² Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 7 763 m ² RPHensynsonenavn HN1 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring naturmiljø
	Delareal 550 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 9 373 m ² Formål Grønnstruktur (utgått)
	Delareal 432 m ² RPHensynsonenavn HN2 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring naturmiljø
	Delareal 406 m ² RPHensynsonenavn HK5 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 211 m ² RPHensynsonenavn HK3 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 444 m ² RPHensynsonenavn HK1 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 3 698 m ² RPHensynsonenavn Bevaring Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 96 m ² Formål Energianlegg
	Delareal 7 601 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 984 m ² Formål Veg Feltnavn o_Veg
Id	02202017003
Navn	Langenga 30
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7505/2017003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 537 m ² RPHensynsonenavn H740 Båndleggingssone Båndlegging etter andre lover
	Delareal 838 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn AVG

Delareal	1 741 m ²
Formål	Naturområde - grønnstruktur

Delareal	109 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	o_V1

0220 2015016

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 21. mai 2019 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

Reguleringsbestemmelser for Nedre Bleiker gård, gårds- og bruksnummer 55/1, 55/402 m.fl. Asker kommune.

Plankart datert 04.07.2018

Reguleringsbestemmelser, datert 26.04.2019

§1 Planen

§1.1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å utvikle boliger, samt å ivareta eksisterende kulturmiljø og kulturverdier, vegetasjon og grønnstruktur. Planen skal sikre at ny blokkbebyggelse underordner seg tunet på Nedre Bleiker og tar tilstrekkelig hensyn til terreng og vegetasjon.

§1.2 Planens formål – liste over regulerings-formål med koder

Bebyggelse og anlegg

- Konsentrert småhusbebyggelse/Blokkbebyggelse (15,038 da)
- Bolig/Tjenesteyting (0,472 da)
- Trafo (0,096 da)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- p_Adkomstveg (0,948 da)
- o_Veg (0,575 da)
- Gang-/sykkelveg (0,253 da)
- Annen veggrunn (0,930 da)

Landbruks, natur og friluftsfomål

- Grøntområde (9,62 da)
- LNF område (0,43 da)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (570), HK1-5
- Bevaring naturmiljø (560), HN1-2
- Bevaring av bygninger
- Bestemmelsesområde Parkeringskjeller

§1.3 Planens avgrensning

Planens avgrensning er vist på plankart, datert 04.07.2018.

§2 Vilkår for gjennomføring

§2.1 Plankrav

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

Før området tillates bebygd skal det foreligge vedtatt rammetillatelse.

§2.2 Rekkefølgekrav

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

- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp og renovasjon, annen teknisk infrastruktur være godkjent av kommunen.
- Utomhusarealer skal være opparbeidet %-vis i samme grad som bebyggelsen før det gis ferdigattest.
- Renovasjonsanlegget skal være ferdigstilt i henhold til kommunale krav før det gis brukstillatelse.
- Bleikervangen skal være opparbeidet som vist i plankart, før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Fasaden på våningshuset, bygg V, ferdigstilles før ferdigattest gis på felt A.

§2.3 Dokumentasjonskrav

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

Utomhusplan skal inngå i rammesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsler, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon. Planen må redegjøre for hvordan uteområdet skal tilrettelegges for bevegelser- og orienteringshemmede.

- Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsprogram som redegjør for trafikkavvikling, massetransport og massehåndtering, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, i anleggsfasen.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges analyse av grunnforholdene og vurdering av sikring av fjellet mot Langenga i hht geoteknisk notat datert 14.04.2016
- Det skal utarbeides en VA- og overvannsplan, utformet etter kommunens VA-norm for det regulerte arealet, som skal behandles og godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.
- Krav etter Forurensningsforskriftens kap.2, om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid, skal oppfylles. Undersøkelse av mulig forurenset grunn skal vedlegges som del av rammesøknad.
- Tiltak mot radon skal vurderes ved prosjektering.

§3 Andre fellesbestemmelser

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

§3.1 Støygrenser

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

- Alle boenheter som er utsatt for støynivå som overskrider grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 utenfor vindu skal ha minimum en fasade mot stille side, med minst ett soverom med vindu og/eller dør i fasade med støynivå under grenseverdiene.
Unntaket er boenheter i hjørnet av bygg L og bygg D, hvor byggets utforming begrenser tilgangen til fasader hvor grenseverdien oppfylles.
Her skal soverom ha solavskjerming og økt ventilasjonskapasitet.
- Alle soverom som ikke har min ett vindu som tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3 i retningslinje T-1442/2012 skal ha både solavskjerming og økt ventilasjonskapasitet.
- Leke- og uteoppholdsareal skal ha støynivå som tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3 i retningslinje T-1442/2012.

§3.2 Sikre verneverdier / Hensynssone

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

- Innenfor hensynssone HK1 «Bevaring kulturmiljø» skal viktige kulturminner ivaretas, herunder tun med hage og våningshus.
- Eksisterende adkomst med lindeallè og tørrmur skal bevares. Trær som er avmerket på plankartet skal bevares, herunder styvede asker samt flere solitærtrær. Inngrep i terreng tillates ikke innenfor trekronenes dryppsone og rotsone. Trærne må sikres med gjerder i anleggsperioden.
- Innenfor hensynssone HK1 må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter, utover det som er illustrert i Situasjonsplan/Utomhusplan. Det gjelder veier, stier, gjerder, skilt, belegg, vegetasjon, planering, utfylling og lignende landskapsendringer. Opparbeidelse til lek skal i størst mulig grad bevare eksisterende terreng. Eventuell ny beplantning bør ta utgangspunkt i eksisterende eller tidstypiske hagevekster. Andre hageelementer som murer og steinbord skal bevares.
- Innenfor hensynssonene HK2, 3, 4 og 5 «Bevaring kulturmiljø» skal gravhauger og øvrige funn bevares. Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, jfr. §§3 og 6. Det kan opparbeides stier for allmenn ferdsel iht. skjøtelsplan.
- Innenfor hensynssone HN1 «Bevaring naturmiljø» skal vegetasjon og miljø rundt kulturminnene ivaretas. Det kan opparbeides stier for allmenn ferdsel iht. skjøtelsplan.
- Innenfor hensynssone HN2 «Bevaring naturmiljø» skal eksisterende kalklindeskog bevares, i tråd med skjøtelsplan ved rammesøknad.

- Det skal utarbeides skjøtselsplan som ivaretar naturkvalitetene i området. Planen skal også omfatte båndlagt kalklindeskog langs Langenga. Den skal utarbeides av kompetent fagperson og godkjennes av kommunen før rammetillatelse. Skjøtselsplanen skal gjøres kjent for beboerne i planområdet.
- Stier og interne gangveier skal utføres i grus. Trapper skal utføres i naturstein som harmonerer med bergarter på stedet i struktur og farge.
- Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende kulturmiljø.
- Hensynsobjektene og enkelttrær, skal sikres med gjerder i anleggsperioden. Dokumentasjon av ivaretatt sikring i anleggsfasen skal foreligge før IG.

§3.3 Parkeringsbestemmelser

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

- Antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser for bil, forflytningshemmede og sykkel, samt dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, skal være i henhold til parkeringsnormen «Kollektivnære områder med blokker og konsentrert småhusbebyggelse» (Kommuneplan 2018-2030).
- Det kan etableres HC- og gjesteplasser på terreng.
- Innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg skal skje som vist med piler i plankartet.

§3.4 Sikrings- og faresoner

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

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§4.1 Plassering, høyde og balkonger

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

- Bebyggelsens plassering og takhøyde er vist i plankartet med byggegrenser og maks kotehøyder.
- Balkonger kan plasseres inntil 2.6 m ut over byggegrense for boligblokker med unntak av ny låve som skal ha inntrukne balkonger.
- Mindre avvik fra regulert byggegrense for garasje kan tillates.

§4.2 Utnyttelse

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

- Grad av utnyttning skal ikke overstige $BRA = 9000 \text{ m}^2$.
- Parkeringsareal, boder delvis under terreng og område for

renovasjonsanlegg, medregnes ikke i grad av utnytting.

- I område skal det avsettes minimum 80 m² egnet fellesareal per boenhet, på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Av dette skal minimum 25 m² per boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg med mulighet for lek. Private takterrasser og balkonger skal ikke inngå i beregning av felles utearealer.

§4.3 Universell utforming og tilgjengelighet

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

- Universell utforming og tilgjengelighet av uteområder, i henhold til TEK, må balanseres i forhold til hensyn til kulturminneverdier, naturmangfold og grønnstruktur.
- Utomhusplan ved rammesøknad skal vise hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivarettatt, i henhold til TEK.

§5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

§5.2 Boligbebyggelse – Felt A, blokkbebyggelse

- Området kan bebygges med boligblokker.
- Bebyggelsen skal ha flate tak.
- Fasader skal ha trekledning som hovedmateriale. Øverste etasje skal være inntrukket fra vegglivet på kortsidene. Bygg A/B og C skal avtrappes mot øst og vest, på begge kortsider. Bygg D skal avtrappes på vestsiden mot tunet.
- Over maksimal kotehøyde på bygg A/B, tillates bygningskonstruksjoner med rør og kanaler for tekniske anlegg samt heishus, med maks 2.0 meter. Heishus og trapperom kan tillates med maks 4.25 meter over maksimal kotehøyde hvis det anlegges felles takterrasse.
- Over maksimal kotehøyde på bygg C og D, tillates rør og kanaler for tekniske anlegg samt heishus, med maks 2.0 meter.

§5.3 Boligbebyggelse – Felt B, eksisterende gårdsanlegg

- Bygg V skal bevares og er særskilt avmerket på plankartet.
- Bygg V tillates ikke revet.
- Bygg V reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- Dersom bygg V på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og materialbruk i fasade.

- Bygg V skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Ved restaurering og/eller reparasjon av bygning V skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige fasadeuttrykk fra ombyggingen i 1919 skal med hensyn til utforming, materialbruk, detaljer, farger og utførelse bevares. Det omfatter eksisterende taktekke, vinduer, dører, paneler, listverk. Ved behov for utskiftning skal det brukes kopier av samme type materialer som originalt. Istandsetting og eventuelle planer om endringer må gjøres i samråd med regional kulturminneforvaltning.
- Mindre fasadeendringer i bygg V kan tillates.
- Bygg V kan benyttes til bolig/kultur/næring/offentlig formål, innenfor eksisterende volum.
- I bygg V er det tillatt med inntil to boenheter dersom det skal benyttes til bolig.
- Eksisterende låves utforming og uttrykk skal gjenspeiles i nytt bygg L, med plassering og maks kotehøyde som vist på plankartet. Bygg L skal ha symmetrisk saltak med ca. 30 graders fall tilsvarende eksisterende låve. Fasader skal utformes tilnærmet som fasader på den opprinnelige låven, med rødmalt låvepanel, inntrukne balkonger og partier av fasaden mot tunet utført i tegl. Klokketårn monteres på nytt bygg i samme posisjon, og ny låvebru reetableres med gjenbruk av granittsteinen og porten. Granitt fra eksisterende grunnmur skal gjenbrukes i sokkel på låven. Taket skal ha røde teglpanner. Teglstein fra fjøsdelen gjenbrukes der det er teknisk mulig. Fasader på bygg L skal utformes i henhold til tegninger og notat fra Løvseth+partner arkitekter, datert 22.3.2019. Det skal benyttes antikvarisk kompetanse for vurdering av gjenbruk av materialer fra låven. Byggesøknaden skal sendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- Bygg R skal ha saltak, med volum og høyde som opprinnelig bygg. Fasade av rødmalt panel. Tak dekkes med røde teglpanner. Det tillates inntil 3 takoppbygg på nordsiden. Balkonger utenpå fasadelivet tillates ikke på bygg R.
- Bygg E1 og E2 skal bevares. Bygg E1 kan benyttes til garasje og E2 kan benyttes til bod for beboere i planområdet. Ved istandsetting kan det tillates at bygningene tas ned og gjenreises på nye fundamenter. Garasjen og privetet skal beholde rødmalt panel. Taket dekkes med røde teglpanner.
- Alle fasader på nye bygg skal ha trepanel som hovedmateriale. Panel på eksisterende låve gjenbrukes på bygg E1, E2 og R i størst mulig grad.
- Alle nye bygg på tunet skal ha rød farge.
- Søknadspliktige endringer, utover det som er illustrert i Situasjonsplan/Utomhusplan, og som er tillatt etter denne regulering, skal oversendes regional kulturminneforvaltning.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§6.1 Kjørevei

Regulert adkomst skal være offentlig (o Veg) og privat felles (p Adkomstveg), som vist i plankartet. Det skal anlegges fartsreduserende tiltak i adkomstveien ved utkjørsel fra bygg L (låven).

§6.2 Gjerde langs adkomstvei

Det settes opp et gjerde mellom adkomstvei og fv 207 langs svingen vest for kryss med Krillåsveien, for å hindre uønsket kryssing av fylkesveien.

§6.3 Trafo

Nettstasjon tillates oppført innenfor den formålsgrensen som er vist i plankartet.

§6.4 Avfall

Anlegg for avfallshåndtering tillates bygd i område for boligbebyggelse. Plassering skal vises på utomhusplanen.

§7 Landbruk, natur og friområde

§7.1 Naturvern

Det avsettes et naturvernområde som inkluderer hensynssone for bevaring av kalklindeskog, HN2.

§7.2 Grøntområde

Det avsettes et grøntområde for allmenn bruk og ferdsel, som inkluderer hensynssone for natur med almlindeskog, og hensynssone for bevaring av automatisk fredete kulturminner, HN1.

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 søkes 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 luftstrekke 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 søkte 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 tilliggende 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 ivarettatt.
- 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 støyreducerende 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 miljøskissene 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 tilliggende 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 tilfredsstiller 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 søknadspliktige 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 skjøtelsplan 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.

Frisiktsonene 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 byggeteknisk 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 stedegne 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 byggegrenser 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 m² 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 byggegrenser (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 m² pr. plass.

Forretning tillates inntil 400 m² 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 gjennomsnitts 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).
- Gjennomsnitts 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.m.

Universell utforming og tilgjengelighet av uteområder må balanseres i forhold til hensyn til naturmangfold, grønnsstruktur 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 m² 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 m² 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 sykkelparkerings- og bilparkeringsplasser for felt A1 og A2. Innenfor samme område skal det sikres kjørbare 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 m²).
 - Minimum 20% skal være minst 80 m². 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 volumenenes 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 boligetasjer for bygg 7 og maksimum fire boligetasjer for Bygg 9.
- Innenfor feltet skal det avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet for lek, opphold og aktivitet for beboerne. Min. 25 m² 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 «Vei- og gatenormal for Asker kommune», ha en plantehøyde på nærmere 4 meter samt en stammeomkrets på minst 20 cm.

Grønnstruktur med trerekke 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 friskt 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 Bestemmelsesområder #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.
Søyler ned på terreng tillates under det løftede volumet.

10.3 Bestemmelsesområder #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.



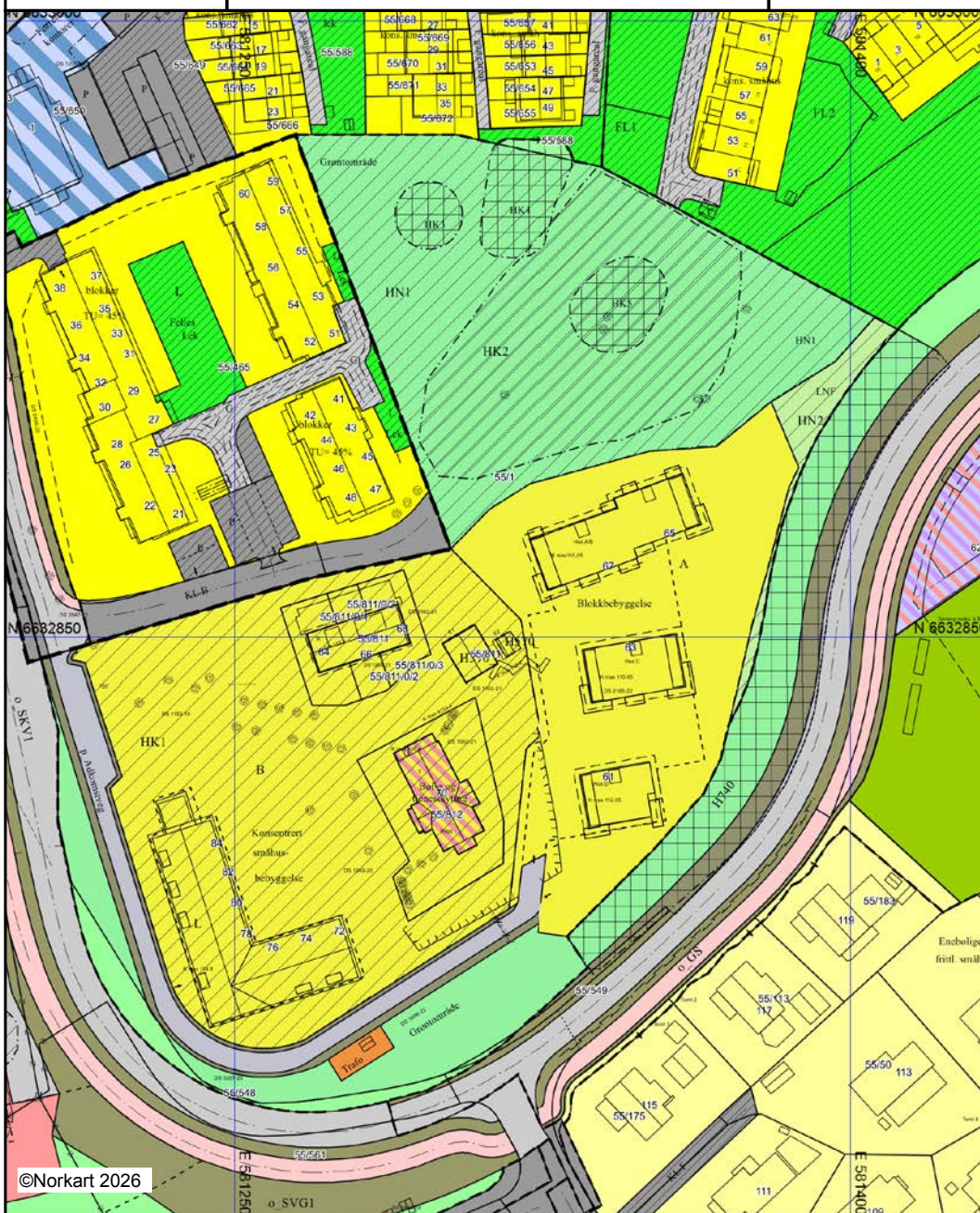
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/1/0/25
Adresse: Bleikervangen 63
Dato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		Målelinje/Avstandslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse	Avkjørsel
	Konsentrert småhusbebyggelse	Eksisterende tre som skal bevares
	Blokkbebyggelse	Påskrift feltnavn
	Offentlige trafikkområder	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Kjøreveg	Påskrift utnytting
	Annen veggrunn	Påskrift kotehøyde
	Gang-/sykkelveg	Påskrift plantilbehør
	Parkeringsplass	
	Felles avkjørsel	
	Felles gangareal	
	Felles parkeringsplass	
	Felles lekeareal for barn	
	Felles grøntanlegg	
	Forretning/Kontor	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Angitthensyngrense	
	Båndlegginggrense nåværende	
	Bestemmelsegrense	
	Regulerthøyde	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Tjenesteyting	
	Idrett	
	Energianlegg	
	Bolig/tjenesteyting	
	Forretning/kontor/tjenesteyting	
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang/sykkelveg	
	Sykkelveg/-felt	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Grønnstruktur	
	Naturområde	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR	
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
	Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Båndlegging etter andre lover	
	Bestemmelseområde	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eiendoms grense som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert støyskjerm	
	Regulert støttemur	

Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

☐ Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Bygningsinformasjon

☐ Bygning

Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Kommuneplan - Båndleggingssoner

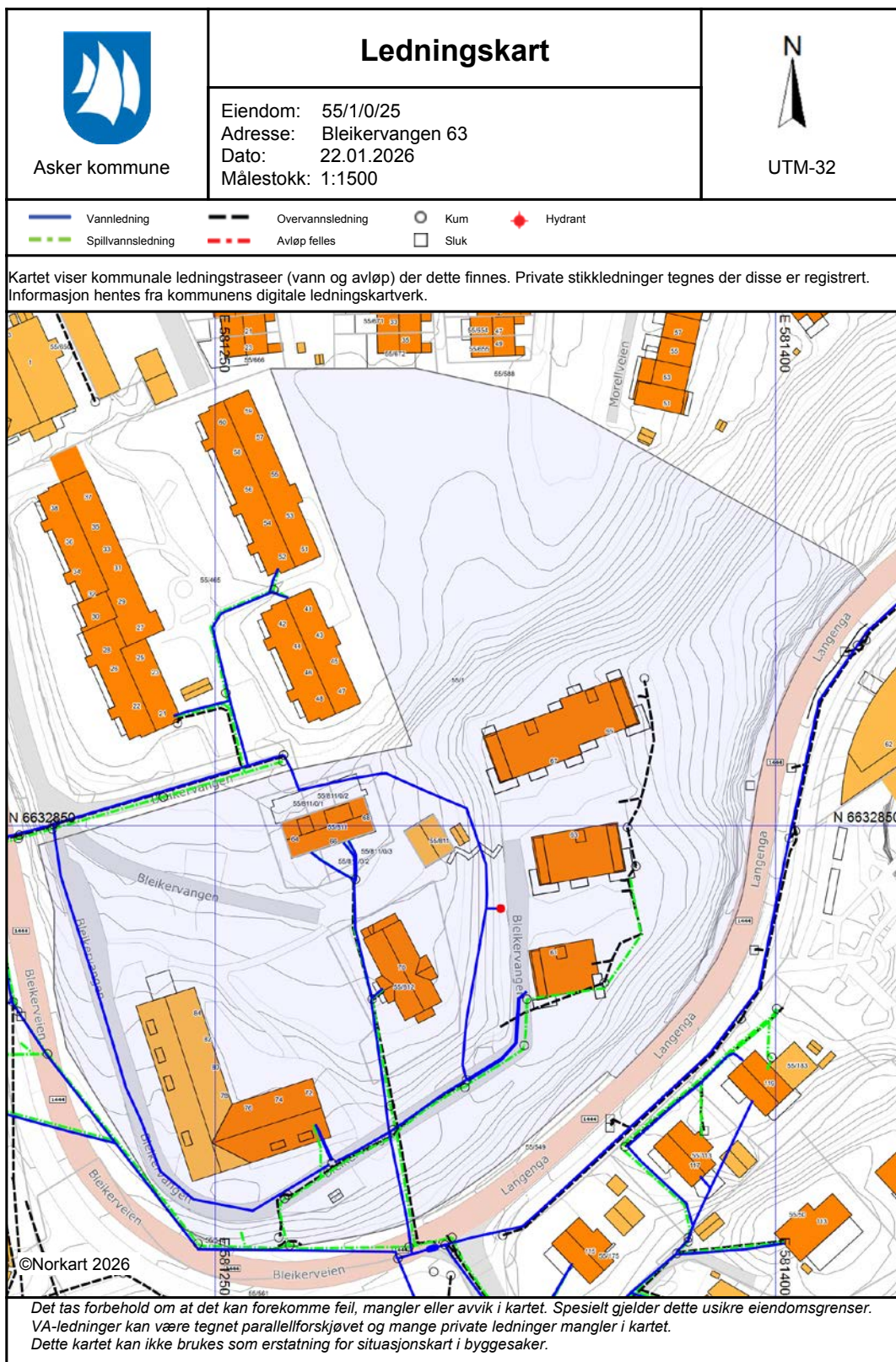
Kommuneplan - Sikringssoner

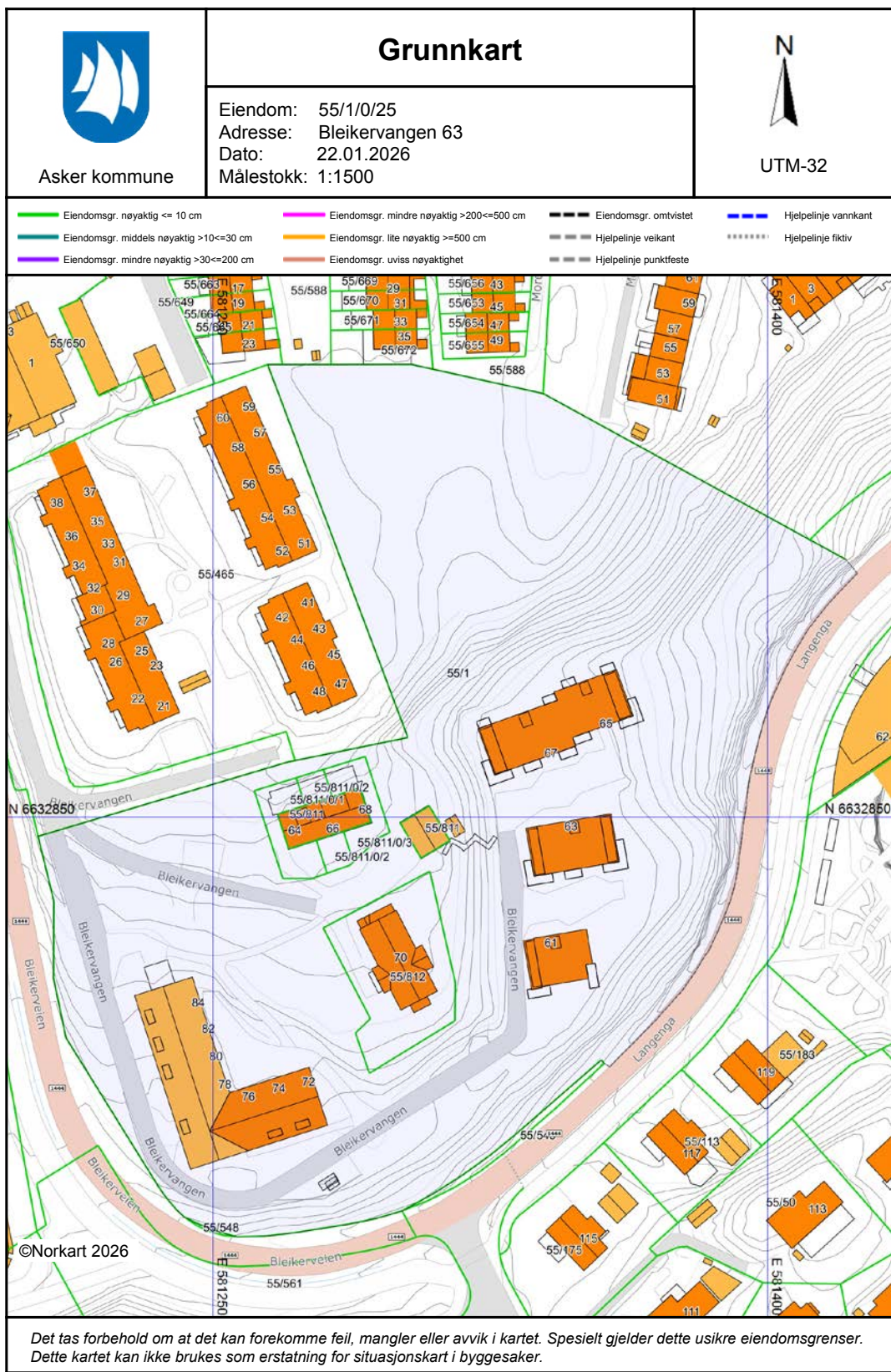
Kommuneplan - Hensynssoner

Kommuneplan - Infrastruktursoner

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

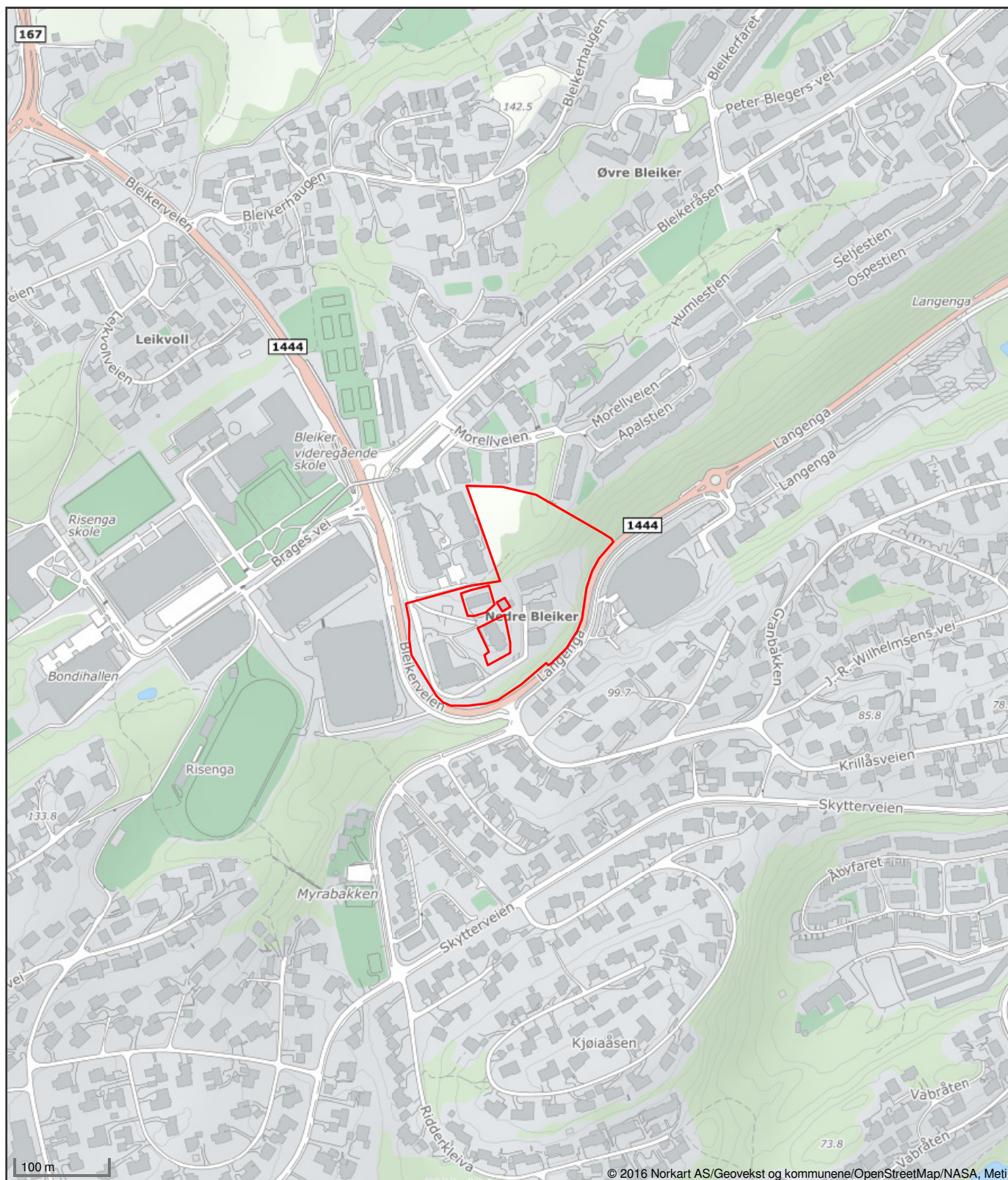
Kommuneplan - Faresoner







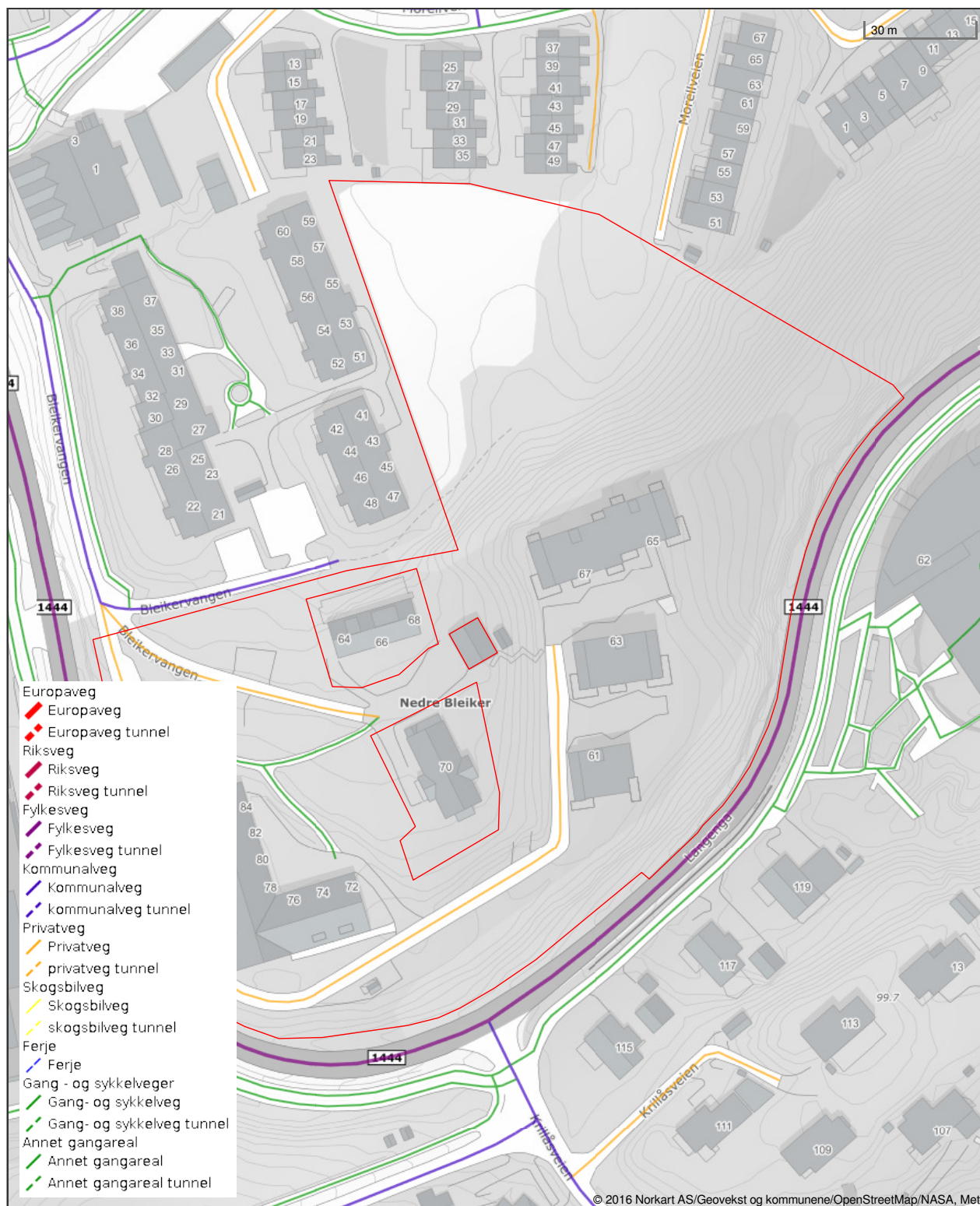
Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/1//



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



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 55/1//



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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 22.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Bleikervangen 63, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	325 789,62 kr
Renovasjon	373 212,31 kr
Vann	312 042,84 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 27.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	55	Bnr:	1	Fnr:		Snr:	25
Adresse:	Bleikervangen 63, 1387 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 27.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	55	Bnr:	1	Fnr:		Snr:	25
Adresse:	Bleikervangen 63, 1387 ASKER						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune](#)

Gnr.: 55	Bnr: 1	Fnr.:	Snr.: 20
----------	--------	-------	----------

Følgene informasjon er registrert på eiendommen:

Kulturminneid:	32295-1:	Kart - Kulturminnesøk
	32295-2:	Kart - Kulturminnesøk
	215817-1:	Kart - Kulturminnesøk
	215817-2:	Kart - Kulturminnesøk
	215958-1:	Kart - Kulturminnesøk
	215816-1:	Kart - Kulturminnesøk
	215950-1:	Kart - Kulturminnesøk
	215956-1:	Kart - Kulturminnesøk

[Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart](#)

[Kart - Kulturminnesøk](#)

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 1, Seksjonsnummer 25 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.02.2026 kl. 11.33

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.02.2026 kl. 11.32

Adresse(r) :

Gateadresse: **Bleikervangen 63**

Gatenr: **1565**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1387 ASKER**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1586270-1/200 16.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 3 750 000

Omsetningstype: Fritt salg

AUGUSTIN MALENE LOUISE JOHANSEN

FØDT: 06.02.1992

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1871/910593-1/100 23.02.1871 **BESTEMMELSE OM VEG**

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1874/900060-1/100 02.10.1874 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**

gjelder skjøter på husmannsplasser og jordstykker, festesedler m.v.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1895/900119-1/100 03.12.1895 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 6

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.02.2026 11:33 - Sist oppdatert 04.02.2026 11:32

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

Side 1 av 7

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1897/905919-1/100 03.12.1897 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 4
Best. om demning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1901/900163-1/100 19.07.1901 **FORPAKTNINGSAVTALE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1902/990186-1/100 08.08.1902 **RETTSBOK**
Fravikelseskjennelse over grunnavst. til AS Glommens
Tresl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1903/900120-1/100 16.10.1903 **RETTSBOK**
Voldgiftskjennelse ang vannsig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1912/902714-1/100 03.09.1912 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Asker kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1917/904966-1/100 06.08.1917 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
gjensidig veirett for eiendommene gnr 55 bnr 1 og
bnr 21
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1924/907909-1/100 18.07.1924 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver Asker e.verk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1935/16-3/100 03.05.1935 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1935/21-3/100 14.06.1935 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1935/9-2/100 18.10.1935 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 59 BNR: 10
Bestemmelse om kloakkledning
Best. om demning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1936/3965-1/100 23.10.1936 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1937/1646-1/100 23.04.1937 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1937/2636-1/100 07.07.1937 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 14
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1938/3566-1/100 25.08.1938 **SKJØNN**
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1939/905379-1/100 06.02.1939 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1943/902715-1/100 22.01.1943 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1951/4814-1/100 27.07.1951 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1957/10002-2/100 20.11.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Tillatelse til jordkabel
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1958/3074-1/100 31.05.1958 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 51
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1958/909859-1/100 07.11.1958 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1959/2206-2/100 09.07.1959 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1959/2577-1/100 08.08.1959 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 45
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1961/2316-1/100 01.06.1961 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1961/4885-1/100 17.11.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Frafalles evt krav på innløsning eller erst. for

friarealer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1964/741-1/100 07.02.1964 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1965/67-1/100 06.01.1965 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1965/3784-1/100 13.07.1965 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1967/1848-1/100 17.03.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1968/2191-1/100 29.03.1968 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1968/3584-1/100 31.05.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse vedr felles privat vann- og
kloakkledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1969/1912-1/100 09.03.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
i forb. med utskillelse av parsell
plikt til arrondering av grensene i overensst. med
fremtidig
regulering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1969/2811-1/100 14.04.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1969/3257-1/100 28.04.1969 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**
Rettighetshaver Kirsten Mortensen
Dokumentet er tinglyst 28.04.1969 med dagboknr.
3257. 22.03.2012, iny
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1970/6243-1/100 29.07.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og
oljeprodukter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1971/3861-1/100 21.05.1971 **ERKLÆRING/AVTALE**

plikt til å arrondere grensene
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1971/9208-1/100 15.11.1971 **SKJØNN**
vedr. utvidelse av Bleikervn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1973/6089-1/100 25.04.1973 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
vedr flytting av høyspenttraseen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1975/14865-1/100 03.10.1975 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
vedr jordkabel
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1989/30473-1/100 07.09.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1283845-1/200 14.10.2021 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1283863-1/200 14.10.2021 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404497-1/200 08.11.2021 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404510-1/200 08.11.2021 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
Bestemmelse om bruksrett av avfallsbeholdere
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404531-1/200 08.11.2021 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404531-2/200 08.11.2021 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404531-3/200 08.11.2021 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404565-1/200 08.11.2021 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
Bestemmelse om rett til å bruke gjesteparkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404589-1/200 08.11.2021 **BRUKSRETT**
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
Bestemmelse om rett til å bruke uteareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1568059-3/200 14.12.2021 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
21:00

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om brannhydrant
Bestemmelse om vannkummer og spillvannskummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2024/1144048-1/200 26.02.2024 **PANTEDOKUMENT**
21:19

Beløp: NOK 2 900 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/1404850-1/200 08.11.2021 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/6317

2024/81270-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 1, Seksjonsnummer 25 i 3203 ASKER kommune

KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 1 FNR: 0 SNR: 25

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 1, Seksjonsnummer 69 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.02.2026 kl. 09.25

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.02.2026 kl. 09.23

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1568630-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 800 000

Omsetningstype: Fritt salg

VULLUM SIGRUN

FØDT: 03.08.1953 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1568787-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 8 600 000

Omsetningstype: Fritt salg

GRANLI BERIT

FØDT: 28.01.1964 IDEELL: 1/148

JOHNSON SVEINUNG LOTHE

FØDT: 15.09.1973 IDEELL: 1/148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1568889-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 11 500 000

Omsetningstype: Fritt salg

HARTVIKSEN KRISTINE HØIESEN

FØDT: 02.07.1972 IDEELL: 1/148

HARTVIKSEN ROLF KÅRE

FØDT: 12.11.1966 IDEELL: 1/148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1568931-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 4 200 000

Omsetningstype: Fritt salg

FOSLIE ELLEN MARIE

FØDT: 03.11.1958 IDEELL: 1/148

HEGGØY TERJE

FØDT: 12.03.1952 IDEELL: 1/148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1568970-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 7 900 000

Omsetningstype: Fritt salg

RYGH BERIT JACOBSEN
FØDT: 24.10.1955 IDEELL: 1/148
RYGH OLE KRISTIAN
FØDT: 09.08.1954 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1569446-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
THØGERSEN ARNE HVAMB
FØDT: 27.09.1940 IDEELL: 1/148
THØGERSEN LISBETH
FØDT: 22.02.1944 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1569508-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
NULAND TORILL
FØDT: 26.07.1946 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1569538-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
HEYERDAHL FRØYDIS ELISABETH
FØDT: 03.07.1947 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1569603-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 8 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
ESPEDAL BJØRG KRISTIN
FØDT: 04.07.1952 IDEELL: 1/148
ESPEDAL TORE
FØDT: 03.04.1947 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1570091-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRIMNE GUNNAR BENGT
FØDT: 14.09.1945 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1570122-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
BRATVEDT EMILIE MARGRETHE
FØDT: 01.10.1993 IDEELL: 1/148
BRATVEDT ØYVIND
FØDT: 23.03.1993 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1570151-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
BERG BERIT LØKEN

FØDT: 31.05.1948 IDEELL: 1/148
BERG LEIF JOHAN REUSCH
FØDT: 20.05.1945 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1570214-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 8 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
SANDBÆK MONA
FØDT: 31.05.1950 IDEELL: 1/148
TVEITEN GUNNAR
FØDT: 24.09.1949 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1570279-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
CONCEPCION CASANOVA ANTONIO MATIAS
FØDT: 24.02.1944 IDEELL: 1/148
CONCEPCION INGER
FØDT: 02.04.1947 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1570323-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 3 950 000
Omsetningstype: Fritt salg
KRISTIANSEN JØRGEN
FØDT: 17.06.1989 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1570362-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 8 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOBERG SIDSEL STEIHAUG
FØDT: 09.10.1953 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1570411-1/200 14.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
BALLESTEROS FERNANDEZ JOSE
FØDT: 05.10.1953 IDEELL: 1/185
BALLESTEROS MARTE KARI ROTI
FØDT: 10.04.1947 IDEELL: 3/370
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1585566-1/200 16.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 8 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAAVIK ARNFIN
FØDT: 15.08.1943 IDEELL: 1/148
HAAVIK TURID NORDAL
FØDT: 18.01.1944 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1586164-1/200 16.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 12 100 000
Omsetningstype: Fritt salg

GJERSØE BENTE SIGRID

FØDT: 23.04.1960 IDEELL: 1/74

GJERSØE FRANK

FØDT: 10.12.1959 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1586269-1/200 16.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 7 470 000

Omsetningstype: Fritt salg

CHRISTENSEN LARS MØLKJØR

FØDT: 18.03.1995 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1586270-1/200 16.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 3 750 000

Omsetningstype: Fritt salg

AUGUSTIN MALENE LOUISE JOHANSEN

FØDT: 06.02.1992 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1586378-1/200 16.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 250 000

Omsetningstype: Fritt salg

TYRIDAL PER

FØDT: 05.05.1951 IDEELL: 1/148

TYRIDAL RUTH DAGRUN STOKKE

FØDT: 18.01.1951 IDEELL: 1/148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1586517-1/200 16.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 8 200 000

Omsetningstype: Fritt salg

NYBERG TRINE

FØDT: 08.12.1961 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1599096-1/200 20.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 7 350 000

Omsetningstype: Fritt salg

RENMELMO OLA ERIK

FØDT: 19.12.1945 IDEELL: 1/148

RENMELMO WENCHE SOLSTAD

FØDT: 12.03.1948 IDEELL: 1/148

2021/1615322-1/200 23.12.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 14 800 000

Omsetningstype: Fritt salg

ERICHSEN MONA ELISABETH PALMGREN

FØDT: 19.12.1954 IDEELL: 1/74

ERICHSEN MORTEN

FØDT: 16.10.1953 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/44628-2/200 12.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 15 100 000

Omsetningstype: Annet

FJØRE ALF MORTEN

FØDT: 11.06.1964 IDEELL: 1/74

FJÆRE GUNHILD ØIEN

FØDT: 13.09.1970 IDEELL: 1/74

Overført feil ideell andel

27.09.2022 arkivref 21/47886-10

Rettet etter tingl. §18

2022/44680-1/200 12.01.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 6 100 000

Omsetningstype: Fritt salg

VASSBUND JANNE MARGARET

FØDT: 23.03.1955 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/44711-1/200 12.01.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 5 300 000

Omsetningstype: Fritt salg

DYRBÆK GRETHE

FØDT: 21.03.1954 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/44832-1/200 12.01.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 5 800 000

Omsetningstype: Fritt salg

KLEMP JAN-ERIK

FØDT: 04.04.1960 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/111916-1/200 28.01.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 6 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

KILDAHL INGER LISE

FØDT: 14.09.1940 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/111945-1/200 28.01.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 6 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

RENNIE GORDON

FØDT: 01.02.1947 IDEELL: 1/148

RENNIE TORILL

FØDT: 29.11.1951 IDEELL: 1/148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/111960-1/200 28.01.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 10 300 000

Omsetningstype: Fritt salg

AMUNDSEN KARI INGVILD VERNUM

FØDT: 07.04.1968 IDEELL: 3/185

GEITZ ØYSTEIN

FØDT: 07.04.1960 IDEELL: 2/185

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112007-1/200 28.01.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 4 900 000

Omsetningstype: Fritt salg

HELLERUD BJØRG ESTER

FØDT: 03.07.1941 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112020-1/200 28.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 5 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
KEEFE CLARE JACQUELINE
FØDT: 01.10.1965 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112046-1/200 28.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 5 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
SØRENSEN ASTRID
FØDT: 10.06.1948 IDEELL: 1/148
SØRENSEN TOR ANKER
FØDT: 05.05.1943 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112055-1/200 28.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 5 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
BACHER LISE SØRBO EGGEN
FØDT: 13.01.1962 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112091-1/200 28.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
HORNSETH TONE KILDING
FØDT: 10.07.1958 IDEELL: 1/74
HORNSETH ØYVIND
FØDT: 21.04.1958 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112094-1/200 28.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 4 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
MARTINSEN THOR KRISTIAN
FØDT: 12.07.1945 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112128-1/200 28.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 5 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAGEN KÅRE ROAR
FØDT: 02.08.1959 IDEELL: 1/148
SOLLI METTE
FØDT: 04.11.1962 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112145-1/200 28.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 5 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
OLSEN EGIL
FØDT: 07.04.1953 IDEELL: 1/148
OLSEN VALDIS
FØDT: 12.02.1953 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/112171-1/200 28.01.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 5 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
MYKING JØRN
FØDT: 01.11.1962 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/131165-1/200 02.02.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 10 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
KRISTIANSEN TOM BENGT
FØDT: 03.04.1939 IDEELL: 1/74
ØYVÅG LIV
FØDT: 17.03.1940 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/131186-1/200 02.02.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 10 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
DAHL BENTE KRISTIANSEN
FØDT: 09.08.1954 IDEELL: 1/74
DAHL SIMON FREDE
FØDT: 24.09.1951 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/131359-1/200 02.02.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 5 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
BLEKELI ERIK JOHANNES
FØDT: 12.04.1941 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/131651-1/200 02.02.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 5 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
GUNNES ARILD
FØDT: 02.11.1965 IDEELL: 1/148
GUNNES TONE BRITT
FØDT: 30.03.1965 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/155891-1/200 09.02.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 6 460 000
Omsetningstype: Fritt salg
ZANDJANI FERRY
FØDT: 22.04.1957 IDEELL: 1/74
ZANDJANI GUNVOR VIBE
FØDT: 24.07.1958 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/177365-1/200 15.02.2022
21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 5 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
DALSØREN BIRGITTE
FØDT: 24.05.1965 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/228533-1/200 28.02.2022
13:52

VEDERLAG: NOK 7 490 000

Omsetningstype: Fritt salg
HERMANSEN ASTRID BAGGE
FØDT: 03.09.1936 IDEELL: 1/148
HERMANSEN JAN ERIK
FØDT: 27.05.1935 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/281311-1/200 11.03.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

15:20

VEDERLAG: NOK 7 990 000
Omsetningstype: Fritt salg
HEKNEBY HANS OTTAR
FØDT: 26.02.1969 IDEELL: 1/74
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/301427-1/200 17.03.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
RØED PERRY THRONDAL
FØDT: 22.01.1960 IDEELL: 1/74

2022/361424-1/200 01.04.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

13:15

VEDERLAG: NOK 7 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
NORBERG PING LUO
FØDT: 10.03.1960 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/361512-1/200 01.04.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

13:21

VEDERLAG: NOK 4 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
STANG JAN
FØDT: 18.05.1956 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/490442-1/200 06.05.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 7 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
KVERNMO BJØRN
FØDT: 22.12.1967 IDEELL: 1/185
KVERNMO HANNE NYGÅRD
FØDT: 02.06.1968 IDEELL: 3/370
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/571903-1/200 30.05.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

09:18

VEDERLAG: NOK 4 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
AARDAL THOMAS
FØDT: 24.07.1975 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/585631-1/200 01.06.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

11:32

VEDERLAG: NOK 6 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAUGE MONA

FØDT: 05.06.1962 IDEELL: 1/74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/226841-1/200 02.03.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09:40

VEDERLAG: NOK 575 000
Omsetningstype: Fritt salg
HEMMING FRANK EGIL SARTZ
FØDT: 12.02.1958 IDEELL: 1/37
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/547310-1/200 30.05.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
ALEXANDERSEN JYTTE GANTZEL
FØDT: 26.02.1951 IDEELL: 1/37
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/583558-1/200 06.06.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 7 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
JOHANSEN SONDRÉ SOLHOLM
FØDT: 07.07.1995 IDEELL: 1/148
MØLLER AURORA STAUDE
FØDT: 30.11.1996 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/766010-1/200 17.07.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 8 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
FINVOLD TONE BEATE
FØDT: 26.08.1953 IDEELL: 1/148
LACHER BERNHARD
FØDT: 09.11.1953 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1352210-1/200 04.12.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 6 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
GUSTAFSSON HAMPUS
FØDT: 22.04.1991 IDEELL: 1/148
MAUNO WERONIKA LAURELL
FØDT: 16.05.1994 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/127510-1/200 03.02.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12:56

VEDERLAG: NOK 7 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
BAKARIC KRISTIJAN
FØDT: 09.05.1988 IDEELL: 1/148
PELTOMÄKI KATARIINA PIIA-SOFIA
FØDT: 22.10.1986 IDEELL: 1/148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/590684-1/200 27.05.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 7 050 000
Omsetningstype: Fritt salg

AUSTRENG ERIK

FØDT: 09.04.1961 IDEELL: 3/296

VIGMOSTAD VIBEKE

FØDT: 05.12.1967 IDEELL: 1/296

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/621050-1/200 03.06.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10:40

VEDERLAG: NOK 8 500 000

Omsetningstype: Fritt salg

NILSEN TAAVE CATHRINE

FØDT: 05.05.1957 IDEELL: 1/148

SÆTRE HÅKON NORMANN

FØDT: 30.10.1941 IDEELL: 1/148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1106108-1/200 17.09.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 9 500 000

Omsetningstype: Fritt salg

SPITEN ASTRID

FØDT: 20.05.1940 IDEELL: 1/74

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

2025/678020-1/200 16.06.2025 **FREMTIDSFULLMAKT**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/1569446-1/200

GJELDER: **THØGERSEN ARNE HVAMB**

FØDT: 27.09.1940

Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1515970-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1871/910593-1/100 23.02.1871 **BESTEMMELSE OM VEG**

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1874/900060-1/100 02.10.1874 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**

gjelder skjøter på husmannsplasser og jordstykker,
festesedler m.v.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

- 1895/900119-1/100 03.12.1895 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1897/905919-1/100 03.12.1897 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 4
Best. om demning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1901/900163-1/100 19.07.1901 **FORPAKTNINGSAVTALE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1902/990186-1/100 08.08.1902 **RETTSBOK**
Fravikelseskjennelse over grunnavst. til AS Glommens
Tresl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1903/900120-1/100 16.10.1903 **RETTSBOK**
Voldgiftskjennelse ang vannsig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1912/902714-1/100 03.09.1912 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver Asker kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1917/904966-1/100 06.08.1917 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
gjensidig veirett for eiendommene gnr 55 bnr 1 og
bnr 21
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1924/907909-1/100 18.07.1924 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver Asker e.verk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1935/16-3/100 03.05.1935 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1935/21-3/100 14.06.1935 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1935/9-2/100 18.10.1935 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 59 BNR: 10
Bestemmelse om kloakkledning
Best. om demning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
- 1936/3965-1/100 23.10.1936 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1937/1646-1/100 23.04.1937 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1937/2636-1/100 07.07.1937 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 14
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1938/3566-1/100 25.08.1938 **SKJØNN**
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1939/905379-1/100 06.02.1939 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1943/902715-1/100 22.01.1943 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1951/4814-1/100 27.07.1951 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1957/10002-2/100 20.11.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
Tillatelse til jordkabel
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1958/3074-1/100 31.05.1958 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 51 BNR: 51
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1958/909859-1/100 07.11.1958 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1959/2206-2/100 09.07.1959 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1959/2577-1/100 08.08.1959 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 45
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1961/2316-1/100 01.06.1961 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1961/4885-1/100 17.11.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Frafalles evt krav på innløsning eller erst. for friarealer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1964/741-1/100 07.02.1964 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1965/67-1/100 06.01.1965 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1965/3784-1/100 13.07.1965 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1967/1848-1/100 17.03.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1968/2191-1/100 29.03.1968 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1968/3584-1/100 31.05.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse vedr felles privat vann- og kloakkledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1969/1912-1/100 09.03.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
i forb. med utskillelse av parsell
plikt til arrondering av grensene i overensst. med fremtidig regulering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1969/2811-1/100 14.04.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1969/3257-1/100 28.04.1969 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**
Rettighetshaver Kirsten Mortensen
Dokumentet er tinglyst 28.04.1969 med dagboknr. 3257. 22.03.2012, iny
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1970/6243-1/100 29.07.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1971/3861-1/100 21.05.1971

ERKLÆRING/AVTALE

plikt til å arrondere grensene
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1971/9208-1/100 15.11.1971

SKJØNN

vedr. utvidelse av Bleikervn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1973/6089-1/100 25.04.1973

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

vedr flytting av høyspenttraseen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1975/14865-1/100 03.10.1975

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

vedr jordkabel
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

1989/30473-1/100 07.09.1989

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1283845-1/200 14.10.2021
21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1283863-1/200 14.10.2021
21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404497-1/200 08.11.2021
21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404510-1/200 08.11.2021
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
Bestemmelse om bruksrett av avfallsbeholdere
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404531-1/200 08.11.2021
21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404531-2/200 08.11.2021 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404531-3/200 08.11.2021 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404565-1/200 08.11.2021 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
Bestemmelse om rett til å bruke gjesteparkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1404589-1/200 08.11.2021 **BRUKSRETT**
21:00

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 811
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 812
Bestemmelse om rett til å bruke uteareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1

2021/1568059-3/200 14.12.2021 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
21:00

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om brannhydrant
Bestemmelse om vannkummer og spillvannskummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2025/1515970-1/200 11.12.2025 **PANTEDOKUMENT**
09:46

Beløp: NOK 10 562 500
Panthaver: SOLLI & PARTNERE AS
ORG.NR: 888 622 152
Hefter i ideell 1/148 av matrikkelenhet tilhørende:
JOHANSEN SONDRE SOLHOLM
Hefter i ideell 1/148 av matrikkelenhet tilhørende:
MØLLER AURORA STAUDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1515970-2/200 11.12.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
09:46

Rettighetshaver: SOLLI & PARTNERE AS
ORG.NR: 888 622 152
Hefter i ideell 1/148 av matrikkelenhet tilhørende:

JOHANSEN SONDRE SOLHOLM
Hefter i ideell 1/148 av matrikkelenhet tilhørende:
MØLLER AURORA STAUDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/1404850-1/200 08.11.2021 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 69
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 292/6317

2024/81270-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 1 FNR: 0 SNR: 69

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613319040
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr Navn Adresse
920125298 ASKER KOMMUNE Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn Bruksenhe Adresse
943049467 SKANSKA NORGE AS Postboks 1175 OSLO SENTRUM, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
3025 55 1

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	55	1	0	1	88 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	2	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	3	87 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	4	99 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	5	87 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	6	99 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	7	87 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	8	99 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	9	146 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	10	51 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	11	100 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	12	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	13	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	14	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	15	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	16	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	17	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	18	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	19	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr.: 1404850 Tinglyst: 08.11.2021
STATENS KARTVERK

19.10.2021 14:15

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	55	1	0	20	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	21	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	22	121 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	23	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	24	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	25	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	26	102 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	27	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	28	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	29	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	30	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	31	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	32	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	33	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	34	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	35	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	36	74 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	37	105 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	38	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	39	77 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	40	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	41	88 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	42	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	43	88 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	44	144 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	45	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	46	94 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	47	162 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	48	79 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	49	94 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	50	94 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	51	94 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	52	96 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei

19.10.2021 14:15

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	55	1	0	53	78 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	54	82 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	55	74 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	56	87 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	57	74 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	58	82 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	59	82 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	60	82 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	61	75 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	62	133 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	63	57 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	64	89 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	65	74 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	66	76 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	67	51 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	68	131 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	69	292 / 6317	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	70	1 / 6317	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	55	1	0	71	1 / 6317	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	55	1	0	72	1 / 6317	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	55	1	0	73	1 / 6317	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

19.10.2021 14:15

Side 3 av 3

Dokid: 21000051307
(21/1710-1)
Søknad m/ vedleggAsker
kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
----------------	-------------------	---------------

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn		Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
SKANSKA Eiendomsutvikling AS		979 476 256	petter.johansen@obos.no	
Adresse		Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 1175 Sentrum		0107	Oslo	22 86 82 74

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	55	1	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 049 467	SKANSKA NORGE AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Hvis du har flere enn seksjoner i sameiet, må du fortsette skriften på sidenes siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:						Nevner =									

Dato

29/3/21

Innsenderens underskrift

Helen Gåsvik
HELEN GÅSVIKFastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

20/3/21

Innsenderens underskrift

Helen Gåsvik
HELEN GÅSVIK

Thorstein Paul
THORSTEIN PAUL

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 6.4.2021	Hjemmelshavers underskrift Per Lunke	Gjenta navn med blokkbokstaver PER LUNKE
Sted og dato Stabekk 6/4-21	Hjemmelshavers underskrift Lars Clausen	Gjenta navn med blokkbokstaver LARS CLAUSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3025	Kommunens navn Asker	Gårdsnr. 55	Bruksnr. 1	Festnr.
Dato 18/10-2021	Underskrift Berit Danielson	Stempel  Asker kommune		

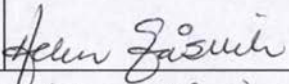
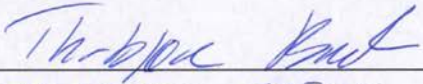
Dato 29/3/21	Innsenderens underskrift Helen Gasvik	THORLEIFEN RAGVIL
-----------------	--	-------------------

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 29/3/21	Innsenderens underskrift Helen Gasvik HELEN GASVIK	Thorstein Rønevik THORSTEIN RØNEVIK
-----------------	--	--

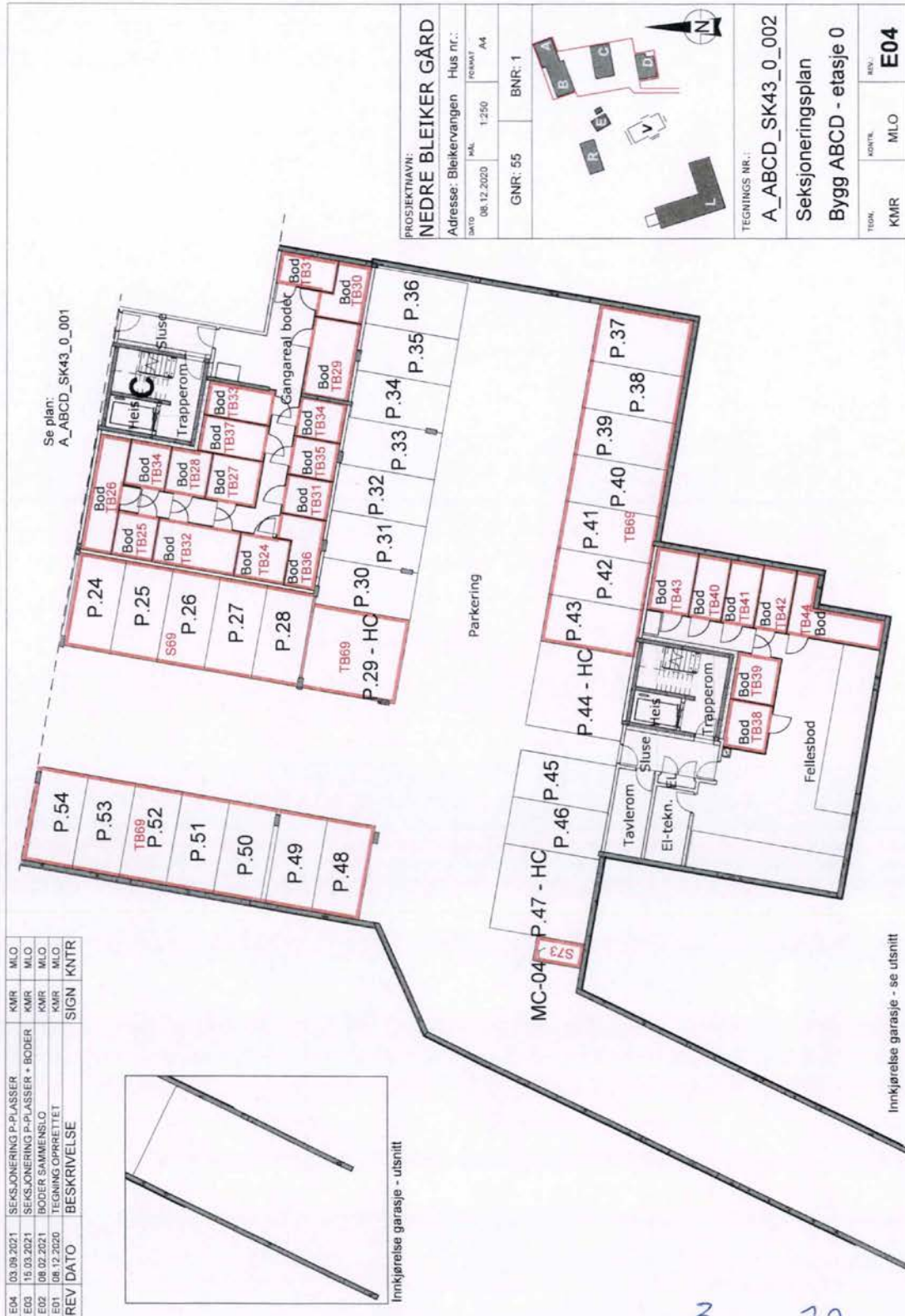
Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4															
Gnr 55, bnr 1 - Bleikervangen 61-84, 1387 Asker															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Seksjons- nummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieksksjon bolig SN = sameieksksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
1	B	88	B	41	B	88	B	81				121			161
2	B	85	B	42	B	85	B	82				122			162
3	B	87	B	43	B	88	B	83				123			163
4	B	99	B	44	B	144	B	84				124			164
5	B	87	B	45	B	86	BG	85				125			165
6	B	99	B	46	B	94	BG	86				126			166
7	B	87	B	47	B	162	B	87				127			167
8	B	99	B	48	B	79	B	88				128			168
9	B	146	B	49	B	94	BG	89				129			169
10	B	51	B	50	B	94	BG	90				130			170
11	B	100	B	51	B	94	BG	91				131			171
12	B	86	B	52	B	96	BG	92				132			172
13	B	112	B	53	B	78	B	93				133			173
14	B	86	B	54	B	82	B	94				134			174
15	B	53	B	55	B	74	B	95				135			175
16	B	112	B	56	B	87	B	96				136			176
17	B	86	B	57	B	74	B	97				137			177
18	B	53	B	58	B	82	B	98				138			178
19	B	112	B	59	B	82	B	99				139			179
20	B	86	B	60	B	82	B	100				140			180
21	B	53	B	61	B	75	B	101				141			181
22	B	121	B	62	B	133	B	102				142			182
23	B	86	B	63	B	57	B	103				143			183
24	B	85	B	64	B	89	B	104				144			184
25	B	53	B	65	B	74	B	105				145			185
26	B	102	B	66	B	76	B	106				146			186
27	B	85	B	67	B	51	B	107				147			187
28	B	53	B	68	B	131	B	108				148			188
29	B	112	B	69	N	292	B	109				149			189
30	B	85	B	70	N	1		110				150			190
31	B	53	B	71	N	1		111				151			191
32	B	112	B	72	N	1		112				152			192
33	B	85	B	73	N	1		113				153			193
34	B	53	B	74				114				154			194
35	B	112	B	75				115				155			195
36	B	74	B	76				116				156			196
37	B	105	B	77				117				157			197
38	B	85	B	78				118				158			198
39	B	77	B	79				119				159			199
40	B	85	B	80				120				160			200
Sum tellere:				6 317		Nevner =		6 317							

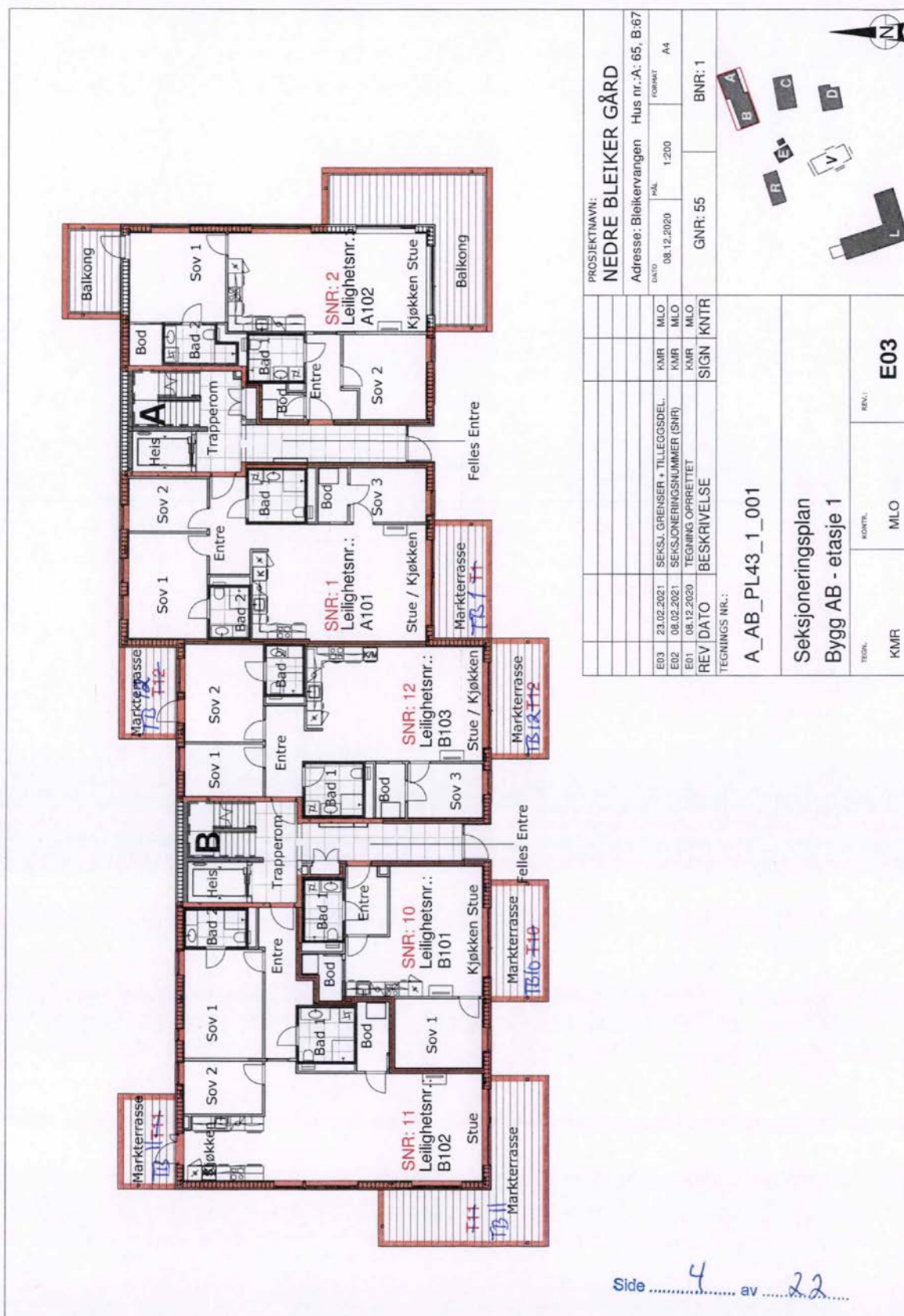
Dato 29/3/21	Innsenderens underskrift  HELEN GÅSVIK	 THORBjørn BRÆKVIK
-----------------	---	---

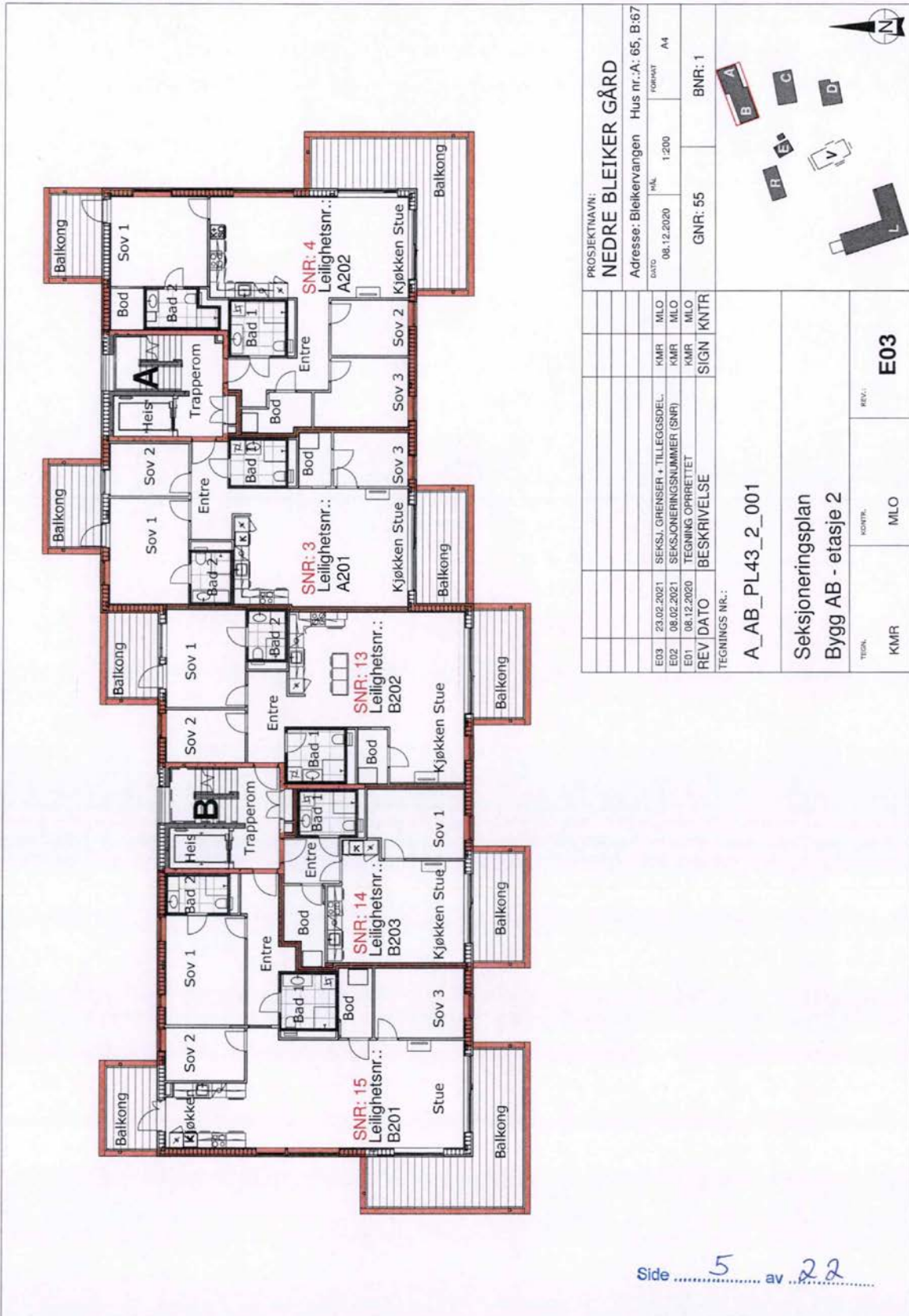


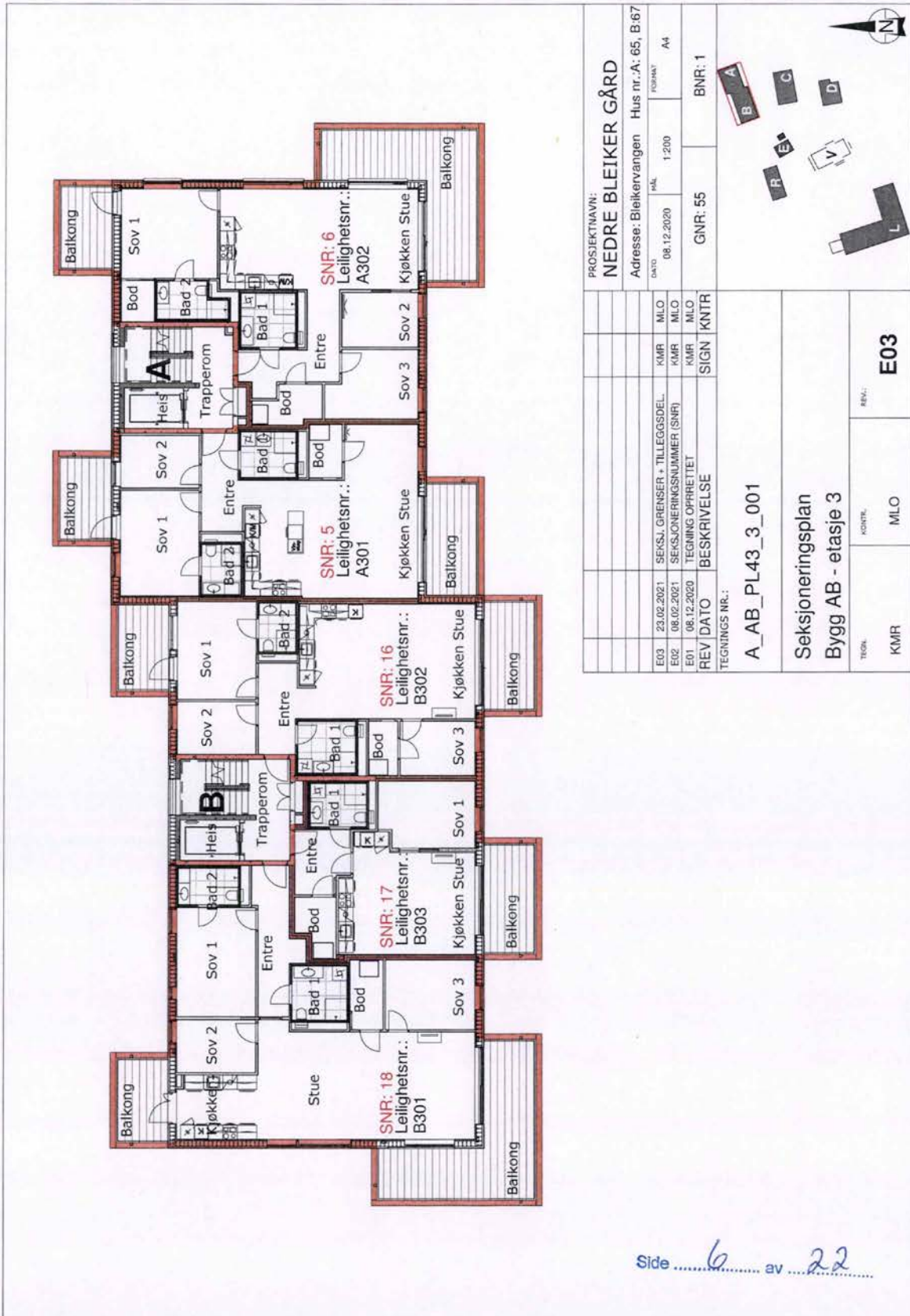
Side 1 av 22

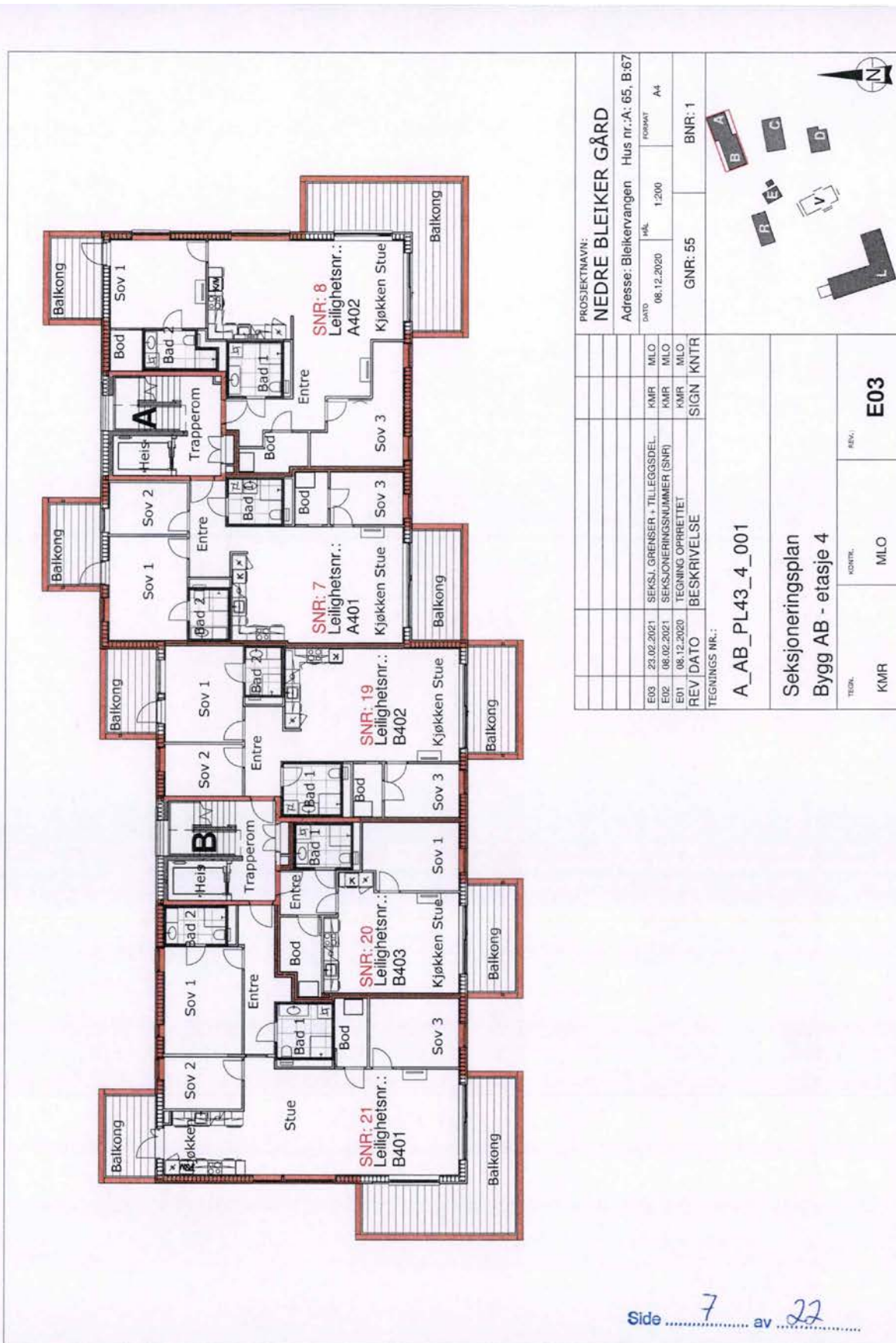


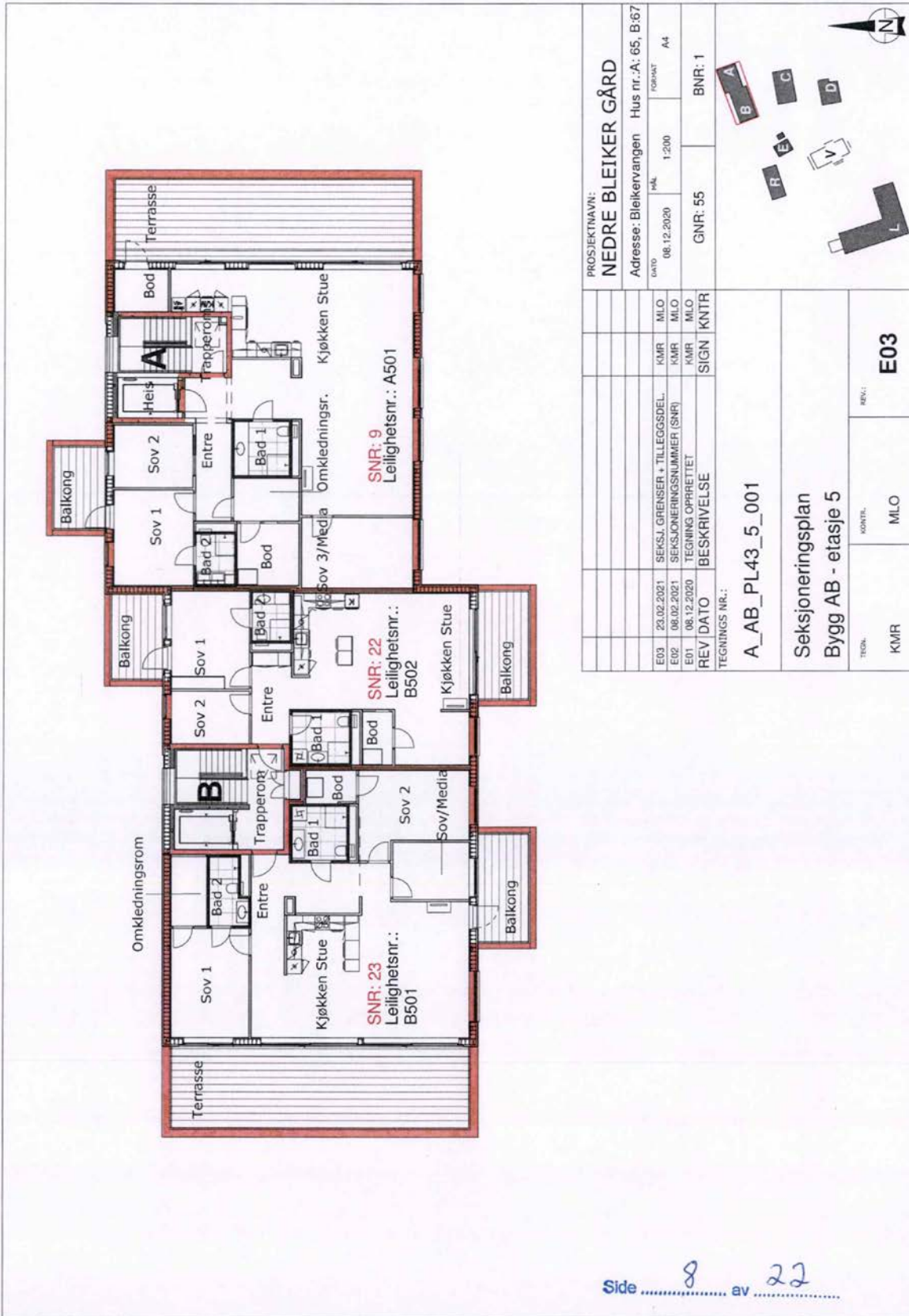


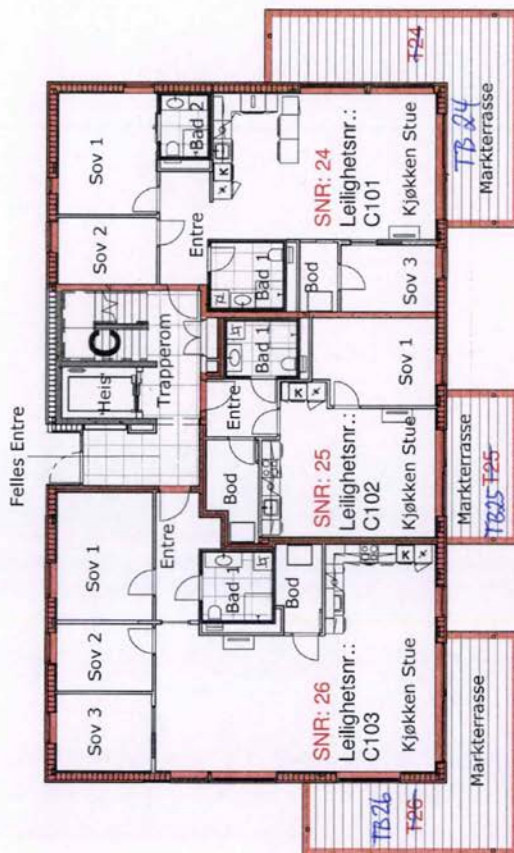


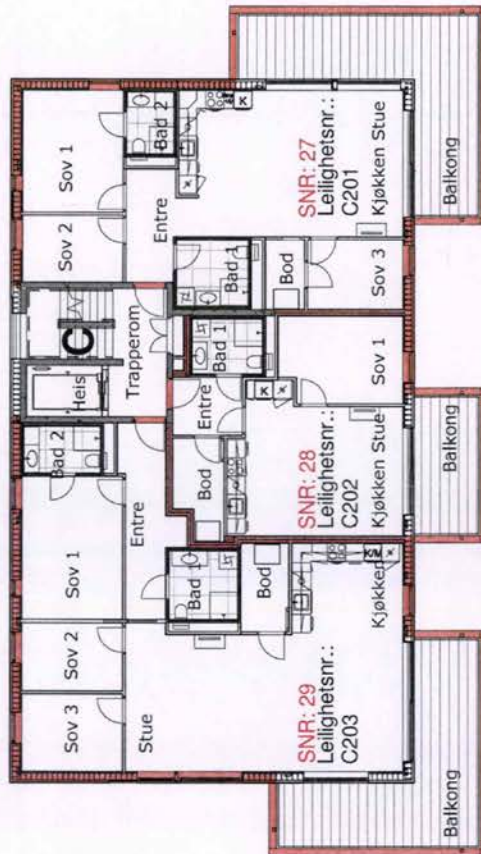




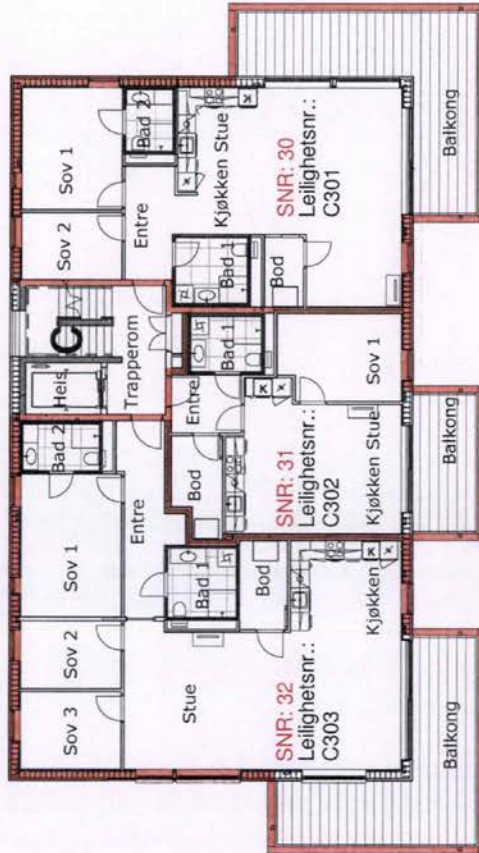




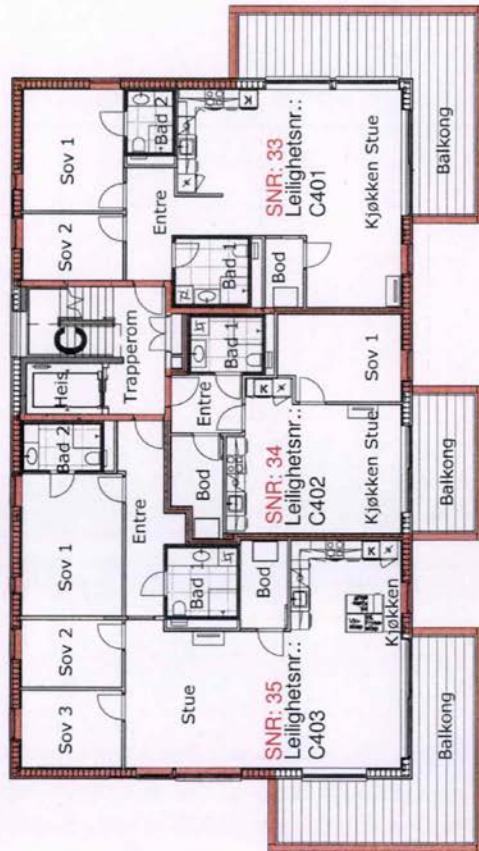
[illegible]



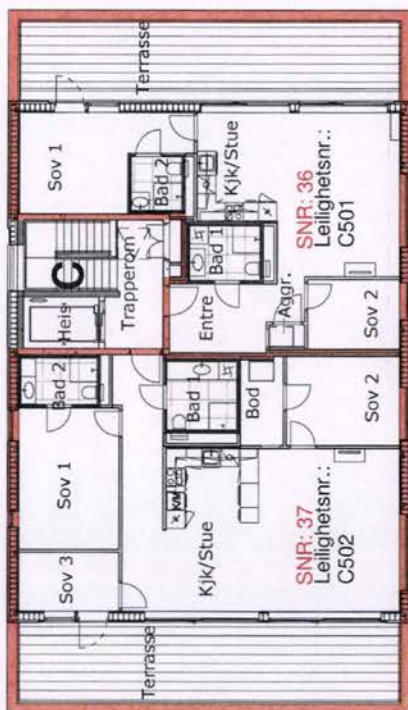
PROSJEKTNAMN:		NEDRE BLEIKER GÅRD		Hus nr.: 63	
Adresse: Bleikervangen		1 200		FORMAT A4	
DATO 08.12.2020		GNR: 55		BNR: 1	
SEKSJ. GRENSE + TILLEGGSDEL		KMR		MLO	
SEKSJONINGSNUMMER (SNR)		KMR		MLO	
TEGNING OPPRETTET		KMR		MLO	
REV / DATO		SIGN		KNTR	
TEGNINGS NR.:		A_C_PL43_2_001			
Seksjoneringsplan					
Bygg C - etasje 2					
TEGN. KMR		KONT. MLO		REV. E03	



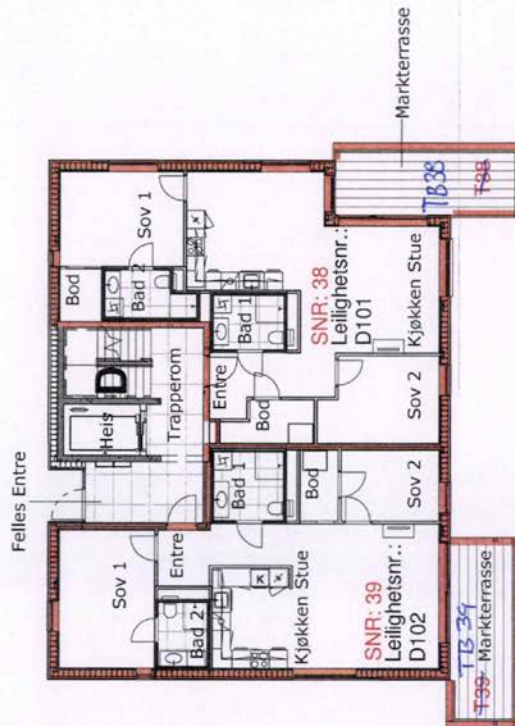
PROSJEKTNAMN:		NEDRE BLEIKER GÅRD																					
Adresse: Bleikervangen		Hus nr.: 63																					
DATE	1:200	FORMAT	A4																				
08.12.2020																							
GNR: 55	BNR: 1																						
<table border="1"> <tr> <td>REV</td> <td>DATE</td> <td>BESKRIVELSE</td> <td>SIGN</td> <td>KNTR</td> </tr> <tr> <td>E03</td> <td>23.02.2021</td> <td>SEKSJ. GRENSE + TILLEGGSDEL.</td> <td>KMR</td> <td>MLO</td> </tr> <tr> <td>E02</td> <td>08.02.2021</td> <td>SEKSJONINGSNUMMER (SNR)</td> <td>KMR</td> <td>MLO</td> </tr> <tr> <td>E01</td> <td>08.12.2020</td> <td>TEGNING OPPRETTET</td> <td>KMR</td> <td>MLO</td> </tr> </table>				REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR	E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSE + TILLEGGSDEL.	KMR	MLO	E02	08.02.2021	SEKSJONINGSNUMMER (SNR)	KMR	MLO	E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR	MLO
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR																			
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSE + TILLEGGSDEL.	KMR	MLO																			
E02	08.02.2021	SEKSJONINGSNUMMER (SNR)	KMR	MLO																			
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR	MLO																			
TEGNINGS NR.: A_C_PL43_3_001																							
Seksjoneringsplan																							
Bygg C - etasje 3																							
TEGN	KONTL	REV	E03																				
KMR	MLO																						



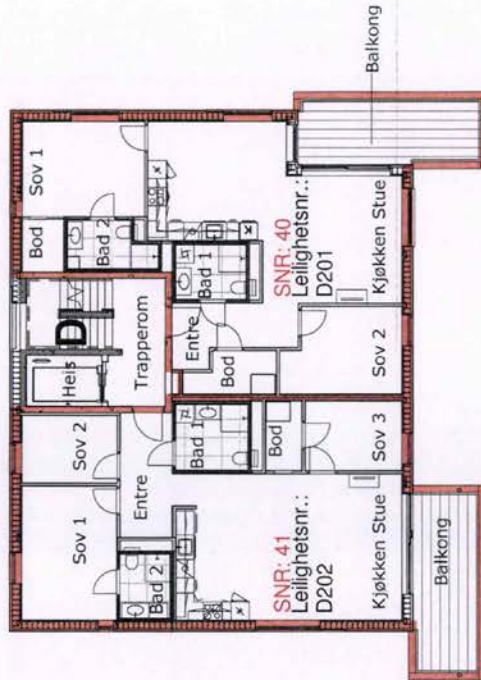
PROSJEKTNAVN:		NEDRE BLEIKER GÅRD		Hus nr.: 63	
Adresse: Bleikervangen		MÅL		1 200	
DATO		06.12.2020		FORMAT	
				A4	
GNR: 55		BNR: 1			
SEKSI. GRENSER + TILLEGGSDEL.		KMR		MLO	
E03 23.02.2021		E02 08.02.2021		E01 08.12.2020	
SEKSIJONERINGSNUMMER (SNR)		TEGNING OPPRETTET		SIGN	
REV/DATO		BESKRIVELSE		MLO	
TEGNINGS NR.:		A_C_PL43_4_001			
Seksjoneringsplan		Bygg C - etasje 4			
TEGN.		KONTROL.		REV.:	
KMR		MLO		E03	



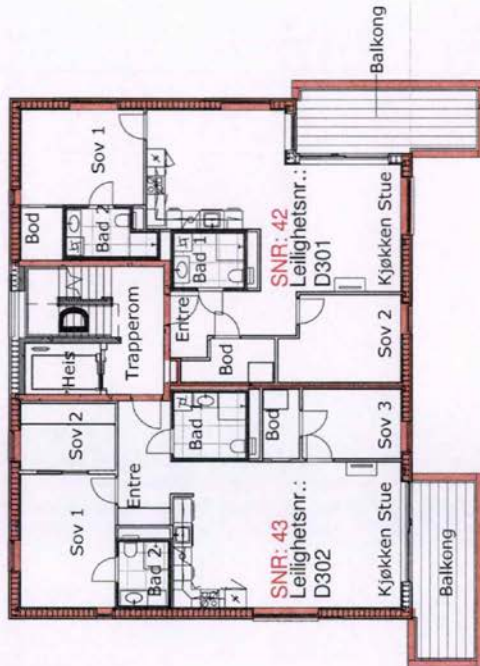
PROSJEKTNAMN:		NEDRE BLEIKER GÅRD	
Adresse: Bleikervangen		Hus nr.: 63	
DATO		08.12.2020	
MÅL		1:200	
FORHÅLT		A4	
GNR: 55		BNR: 1	
TEGINGS NR.:		A_C_PL43_5_001	
SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL		KMR	
SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)		MILO	
TEGNING OPPRETET		KMR	
BESKRIVELSE		SIGN	
REV DATO		KNTR	
E03 23.02.2021			
E02 08.02.2021			
E01 08.12.2020			
TEGN. KONTR.		MLO	
REV.:		E03	
Seksjoneringsplan		Bygg C - etasje 5	



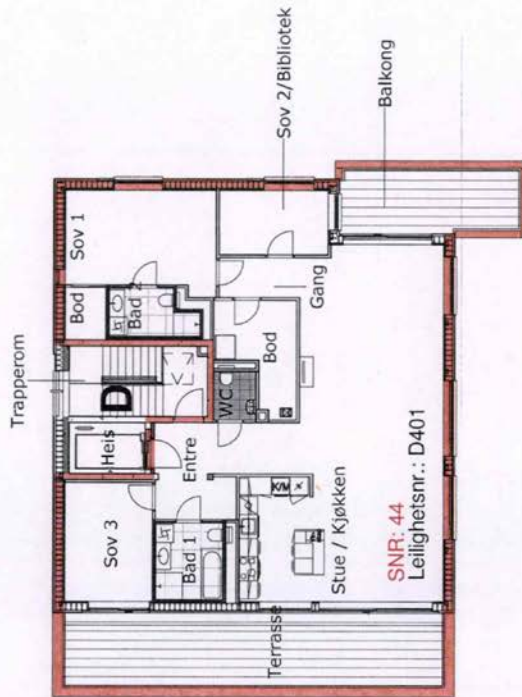
PROSJEKTNAMN:		NEDRE BLEIKER GÅRD		Hus nr.: 61	
Adresse: Bleikervangen		1 200		A4	
DATO		06.12.2020		GNR: 55	
MÅL		1 200		BNR: 1	
E03		SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.		SIGN	
E02		SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)		KMR	
E01		TEGNING OPPRETTET		KMR	
REV/DATO		BESKRIVELSE		KMR	
TEGNINGS NR.:		A_D_PL43_1_001		KMR	
Seksjoneringsplan		Bygg D - etasje 1		KMR	
TEGN.		KONTRE.		MLO	
REV.:		E03		E03	



PROSJEKTNAMN:		NEDRE BLEIKER GÅRD	
Adresse: Bleikervangen		Hus nr.: 61	
GATO	MÅL	1:200	FORMAT A4
08.12.2020			
GNR: 55		BNR: 1	
TEGNINGS NR.:			
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSE + TILLEGGSDEL.	KMR
E02	08.02.2021	SEKSJONINGSNUMMER (SNR)	MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	MLO
TEGNINGS NR.:			
A_D_PL43_2_001			
Seksjoneringsplan			
Bygg D - etasje 2			
TEGN	KONTROL	REV:	E03
KMR	MLO		



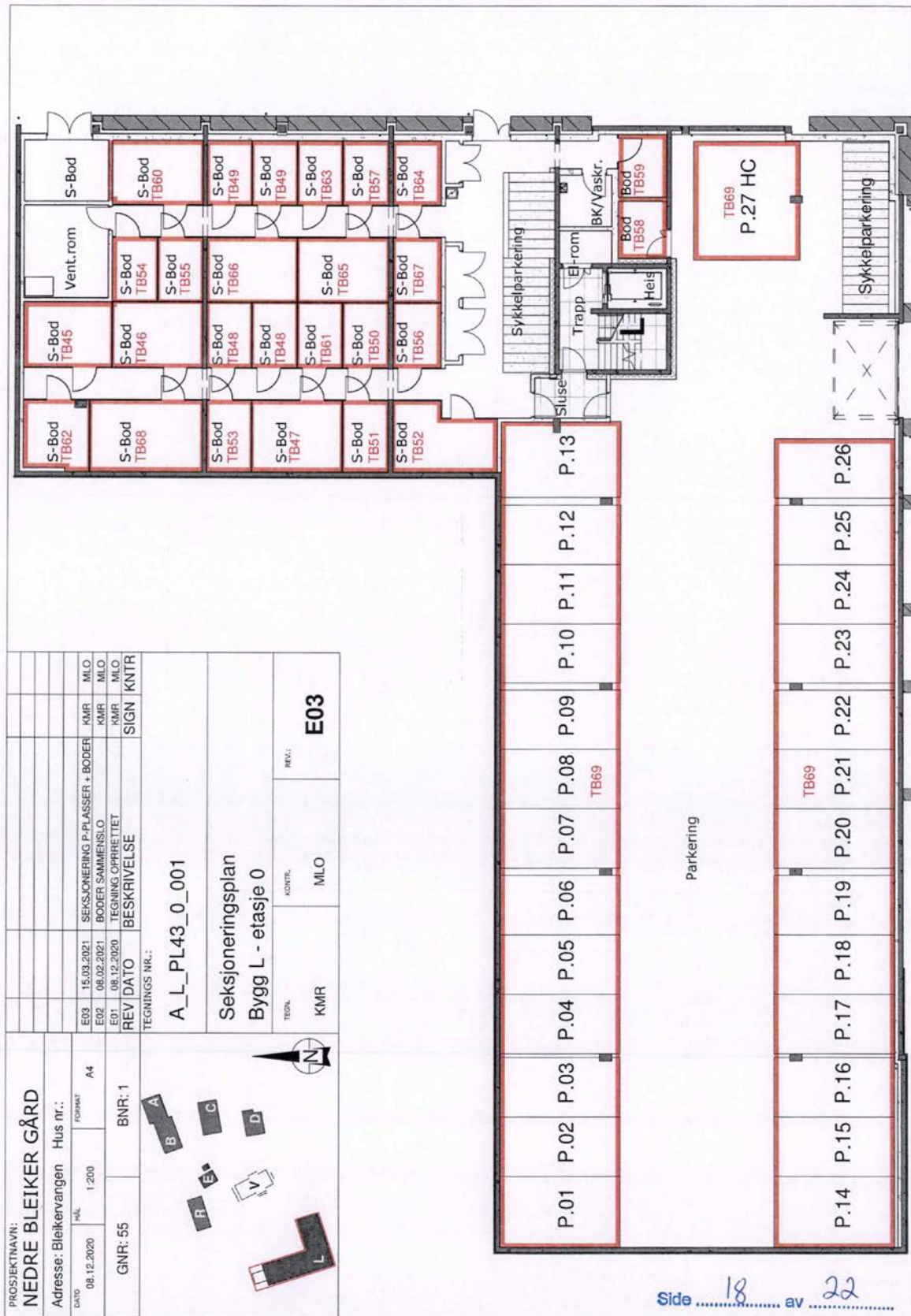
PROSJEKTNAMN:				NEDRE BLEIKER GÅRD			
Adresse: Bleikervangen				Hus nr.: 61			
DATE		MÅL		1:200		FORMAT	
08.12.2020						A4	
GNR: 55				BNR: 1			
TEGNINGS NR.:				A_D_PL43_3_001			
E03	23.02.2021	SEKSI. GRENSE + TILLEGGSDEL.		KMR	MLO		
E02	08.02.2021	SEKSIONERINGSNUMMER (SNR)		KMR	MLO		
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETET		KMR	MLO		
REV	DATE	BESKRIVELSE		SIGN	KNTR		
Seksjoneringsplan							
Bygg D - etasje 3							
TEGN.		KMR	KONTR.	MLO	REV.:		
					E03		

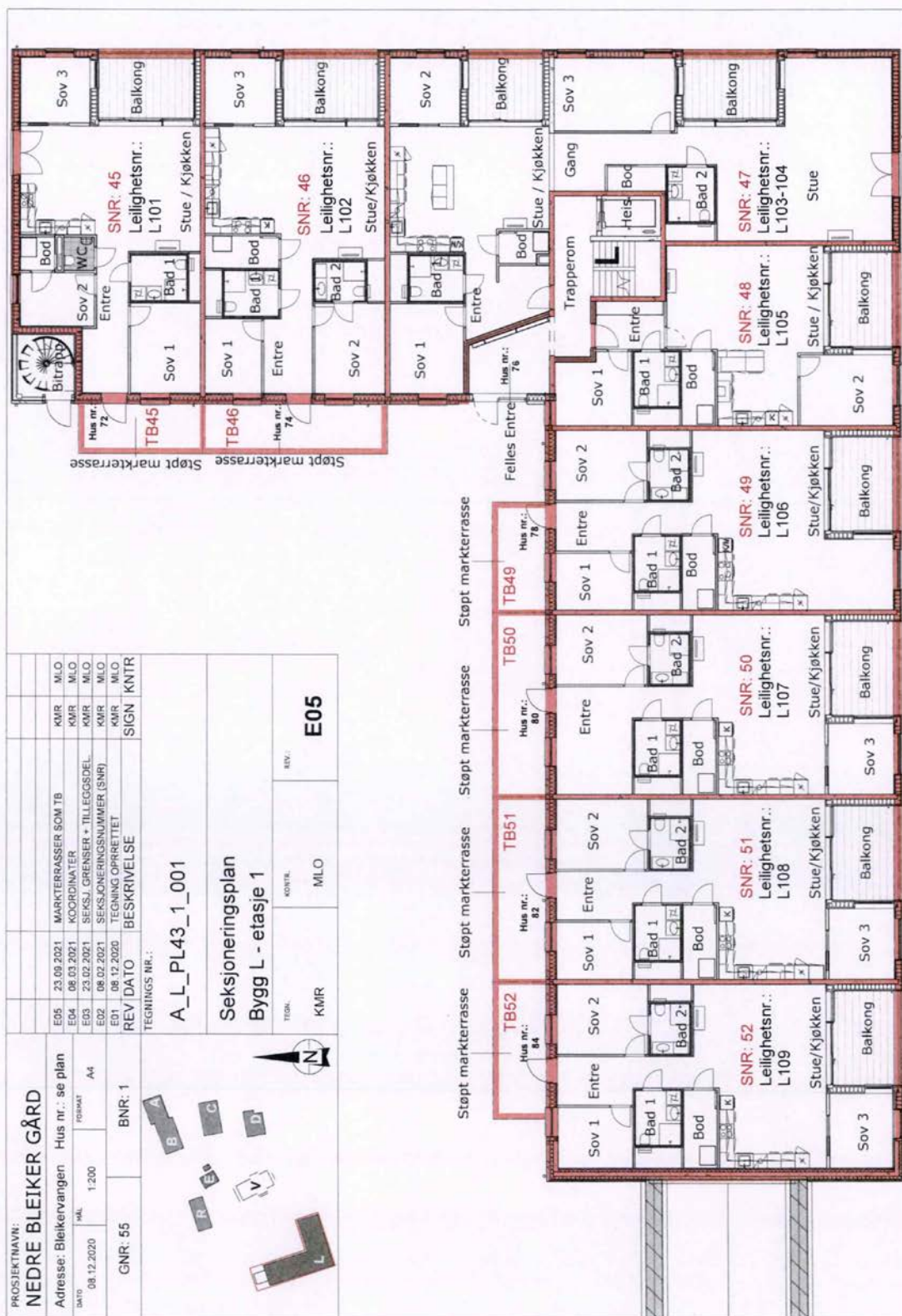


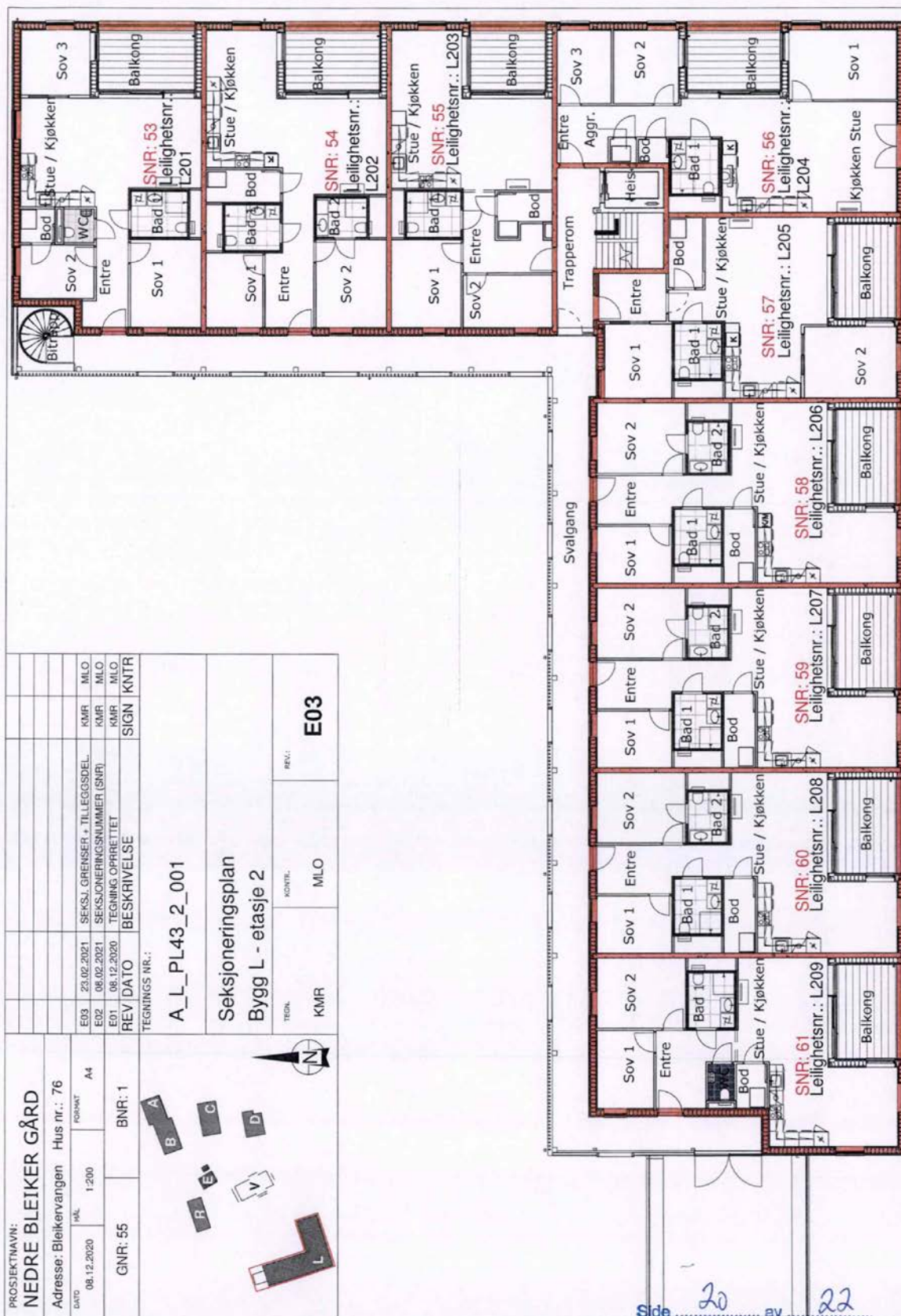
PROSJEKTNAMN:				NEDRE BLEIKER GÅRD			
Adresse: Bleikervangen				Hus nr.: 61			
DATE		08.12.2020		MÅL		1:200	
GNR: 55				BNR: 1			
TEGNINGS NR.:				A_D_PL43_4_001			
Seksjoneringsplan							
Bygg D - etasje 4							
TEGN.		KONT.		MLO		REV.:	
KMR						E03	
E03		23.02.2021		SEKSJ. GRENSE + TILLEGGSDEL.		KMR	
E02		08.02.2021		SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)		KMR	
E01		08.12.2020		TEGNING OPPRETET		KMR	
REV DATO		BESKRIVELSE		SIGN		KNTR	

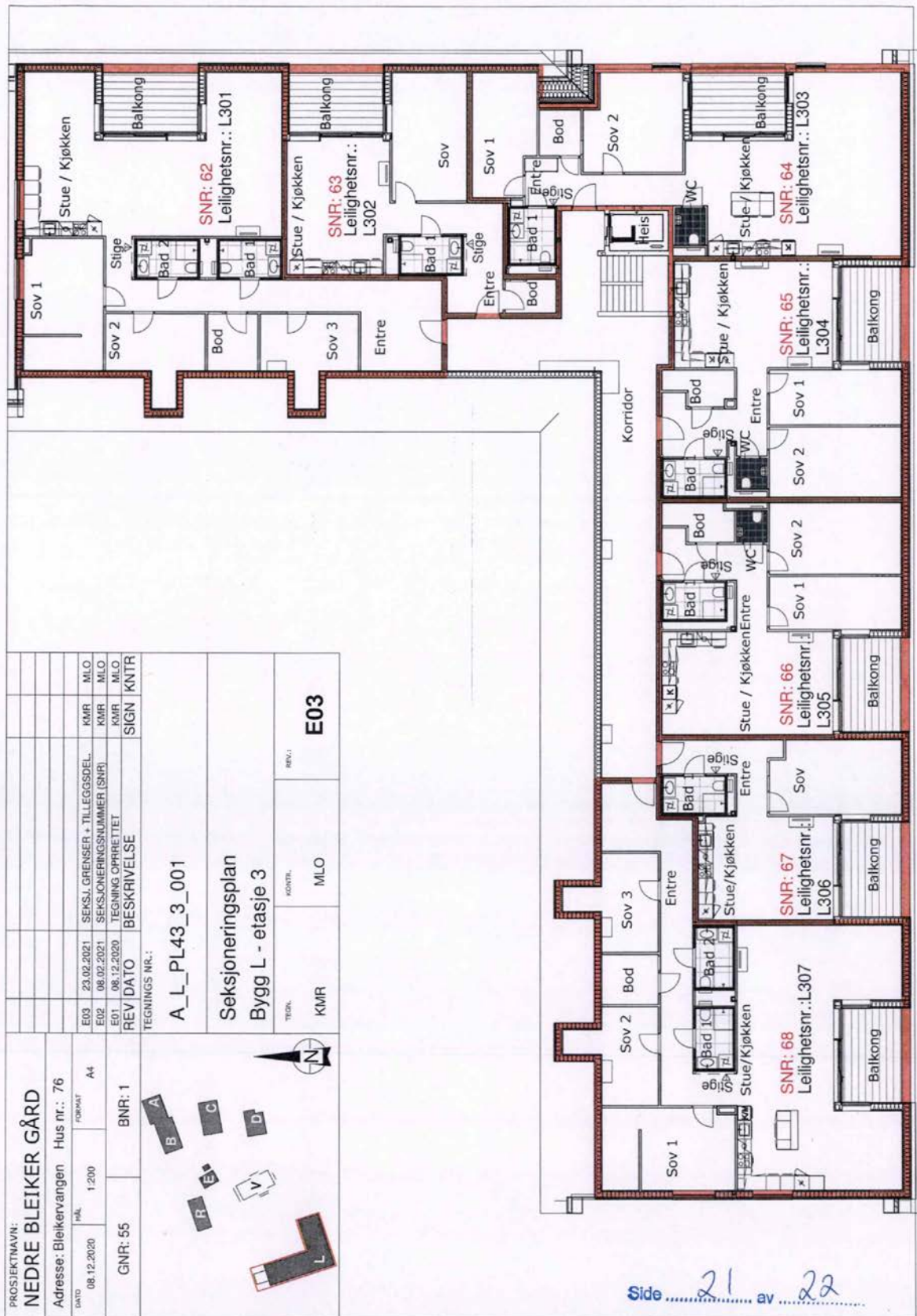
PROSJEKTNAMN:				NEDRE BLEIKER GÅRD			
Adresse: Bleikervangen				Hus nr.: 61			
DATE		08.12.2020		MÅL		1:200	
GNR: 55				BNR: 1			
TEGNINGS NR.:				A_D_PL43_4_001			
Seksjoneringsplan							
Bygg D - etasje 4							
TEGN.		KONT.		MLO		REV.:	
KMR						E03	
E03		23.02.2021		SEKSJ. GRENSE + TILLEGGSDEL.		KMR	
E02		08.02.2021		SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)		KMR	
E01		08.12.2020		TEGNING OPPRETET		KMR	
REV DATO		BESKRIVELSE		SIGN		KNTR	

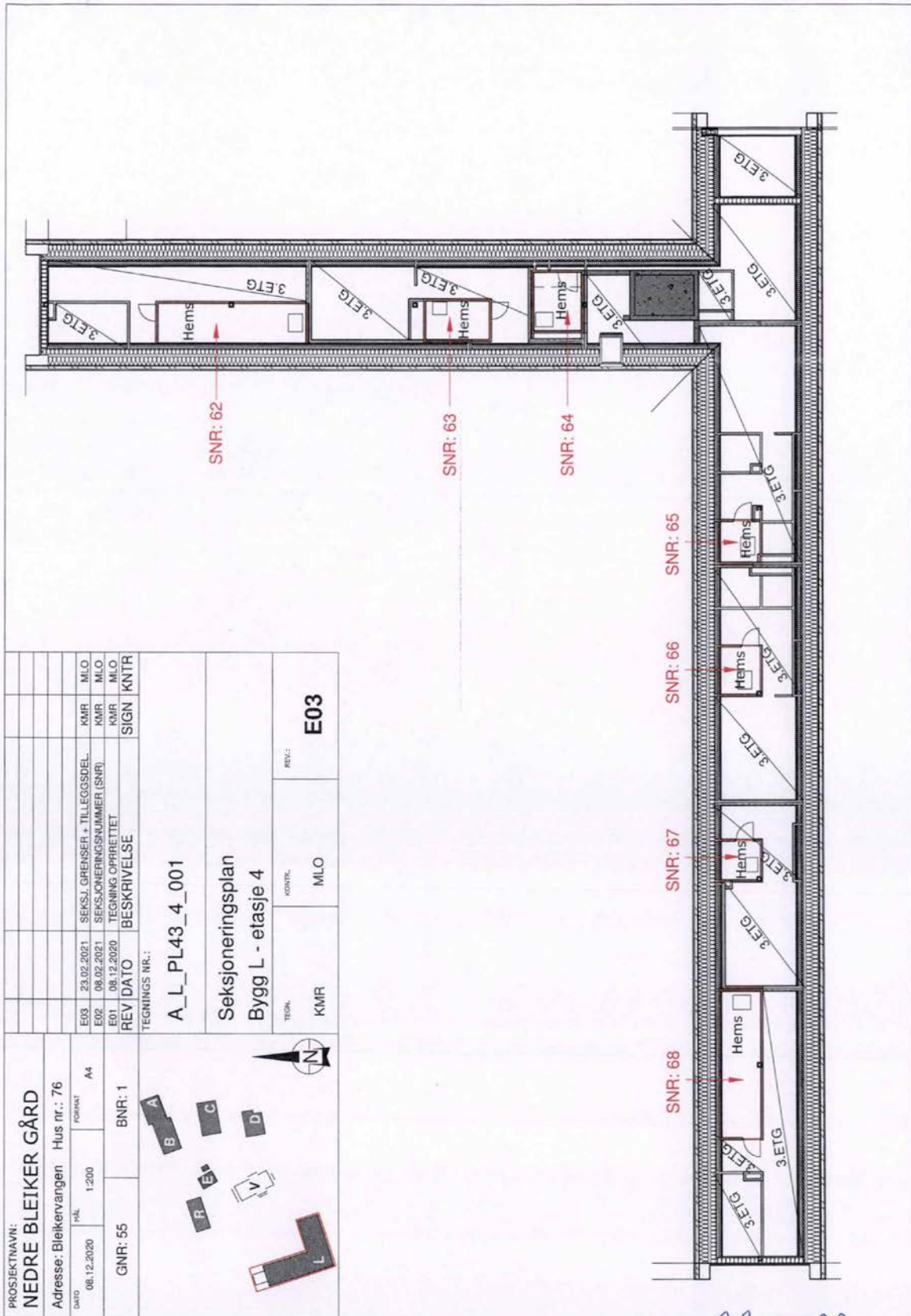
PROSJEKTNAMN:				NEDRE BLEIKER GÅRD			
Adresse: Bleikervangen				Hus nr.: 61			
DATE		08.12.2020		MÅL		1:200	
GNR: 55				BNR: 1			
TEGNINGS NR.:				A_D_PL43_4_001			
Seksjoneringsplan							
Bygg D - etasje 4							
TEGN.		KONT.		MLO		REV.:	
KMR						E03	
E03		23.02.2021		SEKSJ. GRENSE + TILLEGGSDEL.		KMR	
E02		08.02.2021		SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)		KMR	
E01		08.12.2020		TEGNING OPPRETET		KMR	
REV DATO		BESKRIVELSE		SIGN		KNTR	











DOKNR. 1495770
NEKTET TINGLYST 31.12.2021

ERKLÆRING HOVEDLEDNINGSANLEGG PÅ PRIVAT EIENDOM

Undertegnede, Skanska Eiendomsutvikling AS, som eier av eiendom/grunneier gnr. 55, bnr. 1, seksjon 1 til 69, gnr. 55 og bnr. 811, og gnr. 55 og bnr. 812 i Asker kommune, gir Asker kommune, (organisasjonsnummer: 920 125 298) tillatelse til å anlegge og ha liggende Ø 160mm spillvannsledning, Ø 150 mm vannledning, Ø 180mm PE vannledning, Ø160mm overvannsledning, vannkummer, brannhydrant og spillvannskummer på eiendom gnr. 55, bnr. 1 som vist på vedlagte kartskisse med tegningsnr. 901 E 20200506 (NB! «Som bygget» - underlag sendes over med FDV).

Tillatelsen innebærer følgende:

1. Kommunen gis rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ovennevnte anlegg. Kommunen har fri adgang til anlegget for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging. Grunneier vil på forhånd bli varslet om arbeider på eiendommen.
2. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak i eller nær anlegget, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.

Fri avstand, målt horisontalt, mellom ytterkant nærmeste ledning og bebyggelse, andre installasjoner, mur eller kabelanlegg, skal være minst 3,0 m for rørdimensjon opptil 500 mm. Ved ledningsdybde større enn 2 meter, dårlige grunnforhold, vanskelig tilgjengelighet for gravemaskiner, skader på undergaving/utglidning av fundamenter ved senere oppgraving m.v. må avstanden svært ofte økes. Eventuelt må fundamenteringen føres ned på samme dybde som ledningsanlegget.

3. Ved graving eller transport på eiendommen i forbindelse med senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering eller ombygging av anlegget, skal kommunen etter endt anleggsgjennomføring sette i stand berørt areal.
4. Skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal erstattes. I mangel av minnelig overenskomst, skal erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.
5. Denne erklæring tinglyses på eiendom gnr. 55, bnr. 1, seksjon 1 til 69. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Asker kommune, Vann og vannmiljø.

*Tinglyses sv 1-73 iht. e-post

Doknr: 1568059 Tinglyst: 14.12.2021
STATENS KARTVERK

Asker/ dato: 19.11.21

73

Eier av gnr. 55... bnr. 1... snr. 1-73, Gnr/bnr 55/811, Gnr/bnr 55/812
Organisasjonsnr: 979 476 256

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Firma (blokkbokstaver)

P. Lunde PER LUNKE

Sign. (m. fullmakt)

Lars Clausen

LARS CLAUSEN

HANNE GJØRV

HANNE GJØRV

Ridør: 55/1 s. 14



PERRY RØED

Eier av: 55/1 s. 20

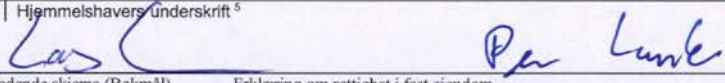
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Skanska Eiendomsutvikling AS		Plø  Doknr.: 1404589 Tinglyst: 08.11.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1175 Sentrum		
Postnummer: 0107	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 979 476 256	Ref.nr. 720661	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Skanska Eiendomsutvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 979 476 256

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	3025	Asker	55	811	
	3025	Asker	55	812	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 5.11.21	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 har vederlagsfri rett til bruk av utearealene på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune som angitt på vedlagte kart markert med blått. Kostnadene til drift og vedlikehold av disse utearealene skal fordeles forholdsmessig mellom gnr/bnr 55/1, gnr/bnr 55/811, og gnr/bnr 55/812 etter antall bruksenheter på hver av eiendommene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja☐ Nei5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Oslo 5.11-21

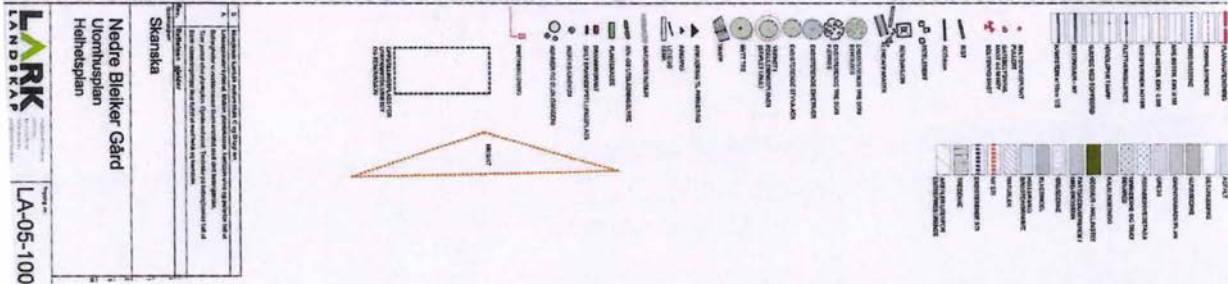
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Lars Clausen

Per Lunke
PER LUNKE

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Skanska Eiendomsutvikling AS		 Doknr.: 1404565 Tinglyst: 08.11.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1175 Sentrum		
Postnummer: 0107	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 979 476 256	Ref.nr. 720661	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Skanska Eiendomsutvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) Skanska Eiendomsutvikling AS

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	3025	Asker	55	811	
	3025	Asker	55	812	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 5.11.21	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Det tinglyses en bruksrett for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 å bruke felles gjesteparkering utendørs på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**

Det følger et drifts- og vedlikeholdsansvar for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune.

6. Underskrifter

Sted og dato

Oslo 5.11.21

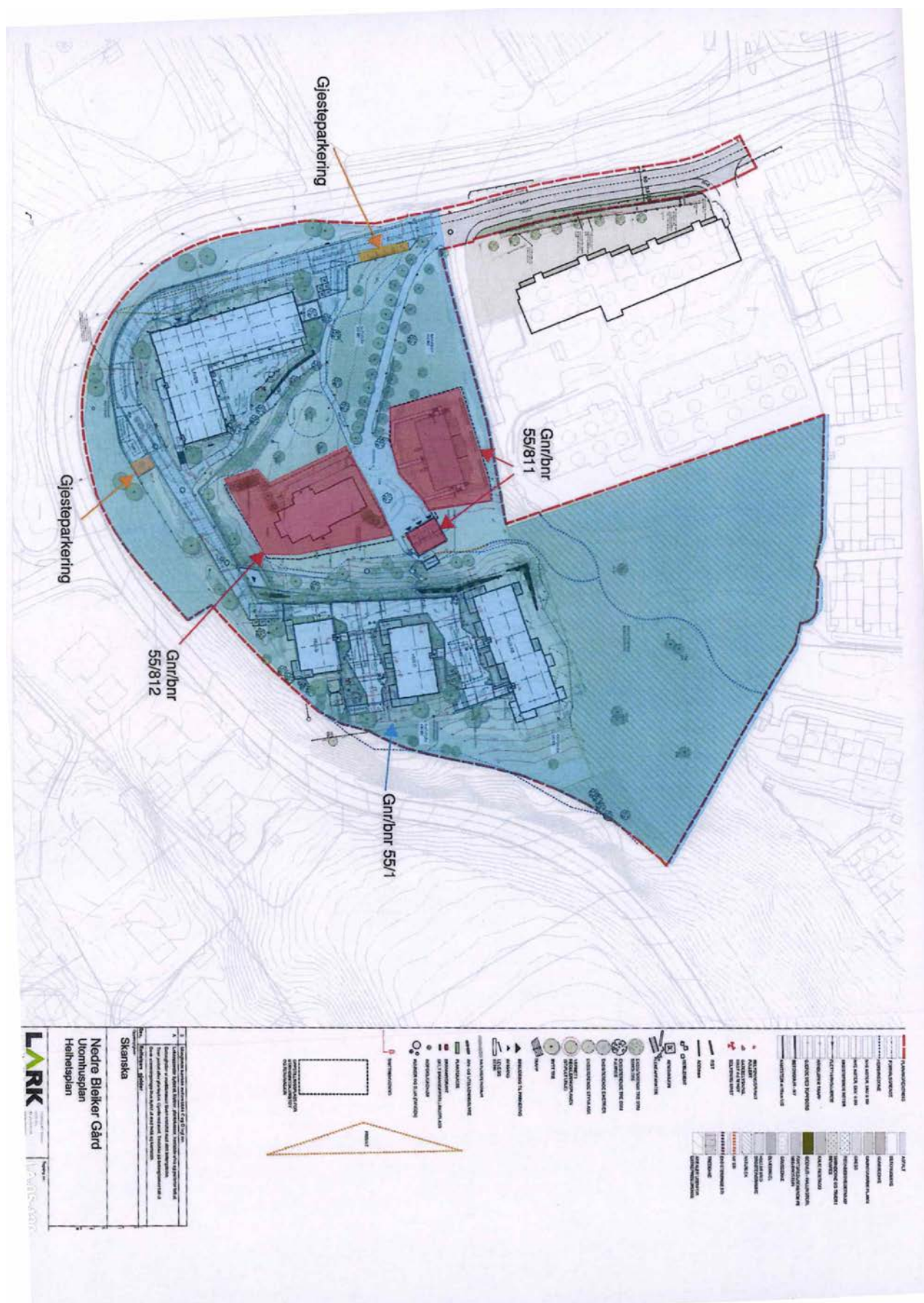
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Lars Clausen

Per Lonke
PER LONKE

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Skanska Eiendomsutvikling AS		 Doknr.: 1404531 Tinglyst: 08.11.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1175 Sentrum		
Postnummer: 0107	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 979 476 256	Ref.nr. 720661	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Skanska Eiendomsutvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 979 476 256

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3025	Asker	55	811		
	3025	Asker	55	812		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 5.11.21	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Det tinglyses en rett for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 å koble på vann og avløp, fiber og elektrisitet på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune. Retten gjelder også å vann og avløp liggende og rett til vedlikehold.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja

☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Osla 5.11.21

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸


Lars Clausen


PER LUNKE

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Skanska Eiendomsutvikling AS	Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 1404510 Tinglyst: 08.11.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1175 Sentrum	
Postnummer: 0107 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 979 476 256 Ref.nr.: 720661	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Skanska Eiendomsutvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 979 476 256

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	3025	Asker	55	811	
	3025	Asker	55	812	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 5.11.21	Hjemmelshavers underskrift ⁵  PER LUNKE
-----------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Det tinglyses en bruksrett for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 å bruke avfallsbeholdere på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

Det følger et drifts- og vedlikeholdsansvar for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune

6. Underskrifter

Sted og dato

Oslo 5.11.21

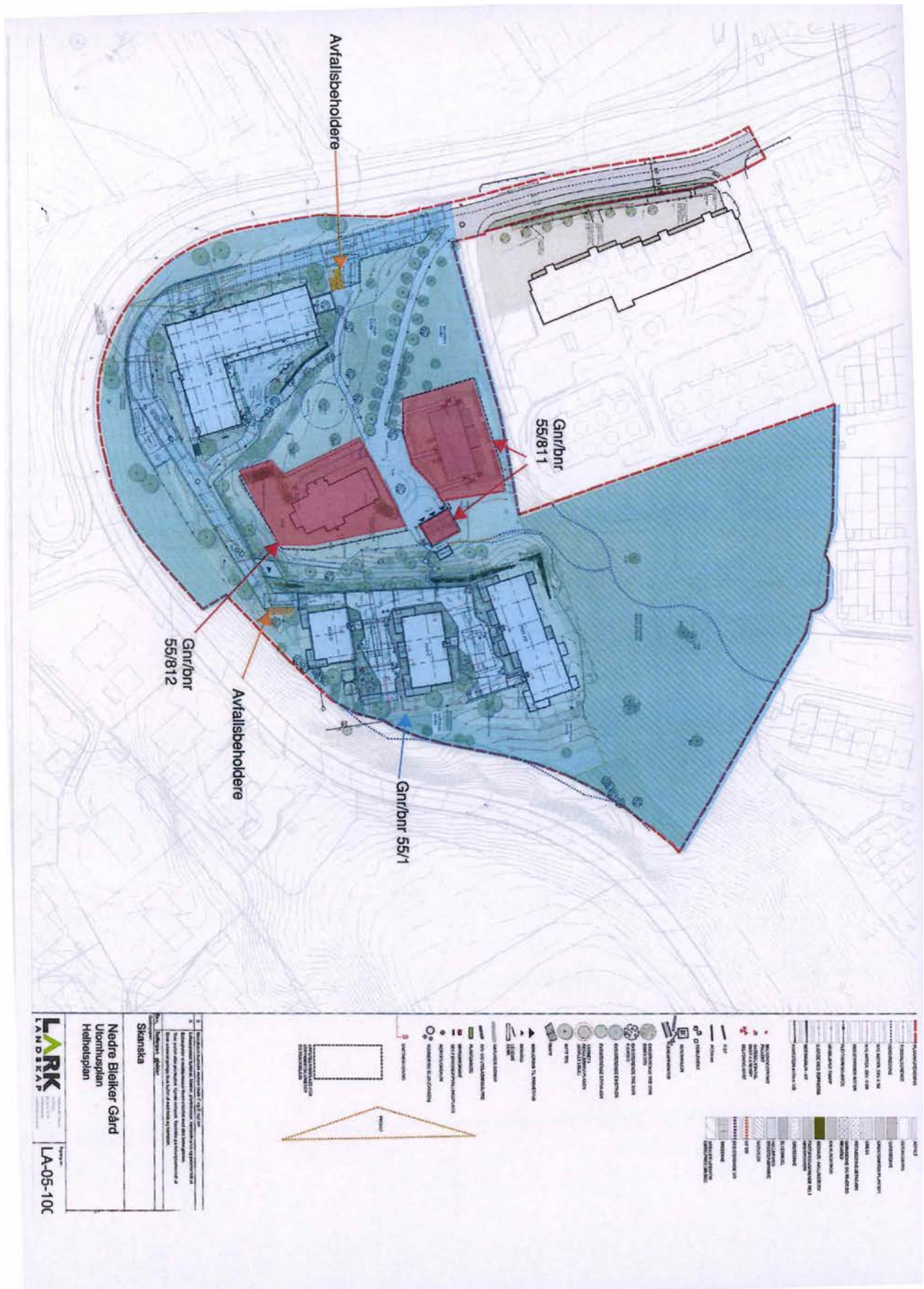
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Per Lunke
PER LUNKE

Lars Clausen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



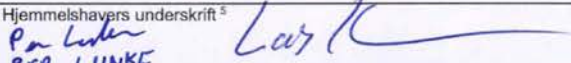
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Skanska Eiendomsutvikling AS		Pl.  Doknr.: 1404497 Tinglyst: 08.11.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1175 Sentrum		
Postnummer: 0107	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 979 476 256	Ref.nr. 720661	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Skanska Eiendomsutvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 979 476 256

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	3025	Asker	55	811	
	3025	Asker	55	812	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 5/11-21	Hjemmelshavers underskrift ⁵  PER LUNKE
-----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Det tinglyses en adkomstrett for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune. Vedlagt tegning "Vei" viser hvor adkomsten på gnr/bnr 55/1 skal gjelde. Se oransje skravert område.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

Det følger et drifts- og vedlikeholdsansvar for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune.

6. Underskrifter

Sted og dato

Oslo 5.11-21

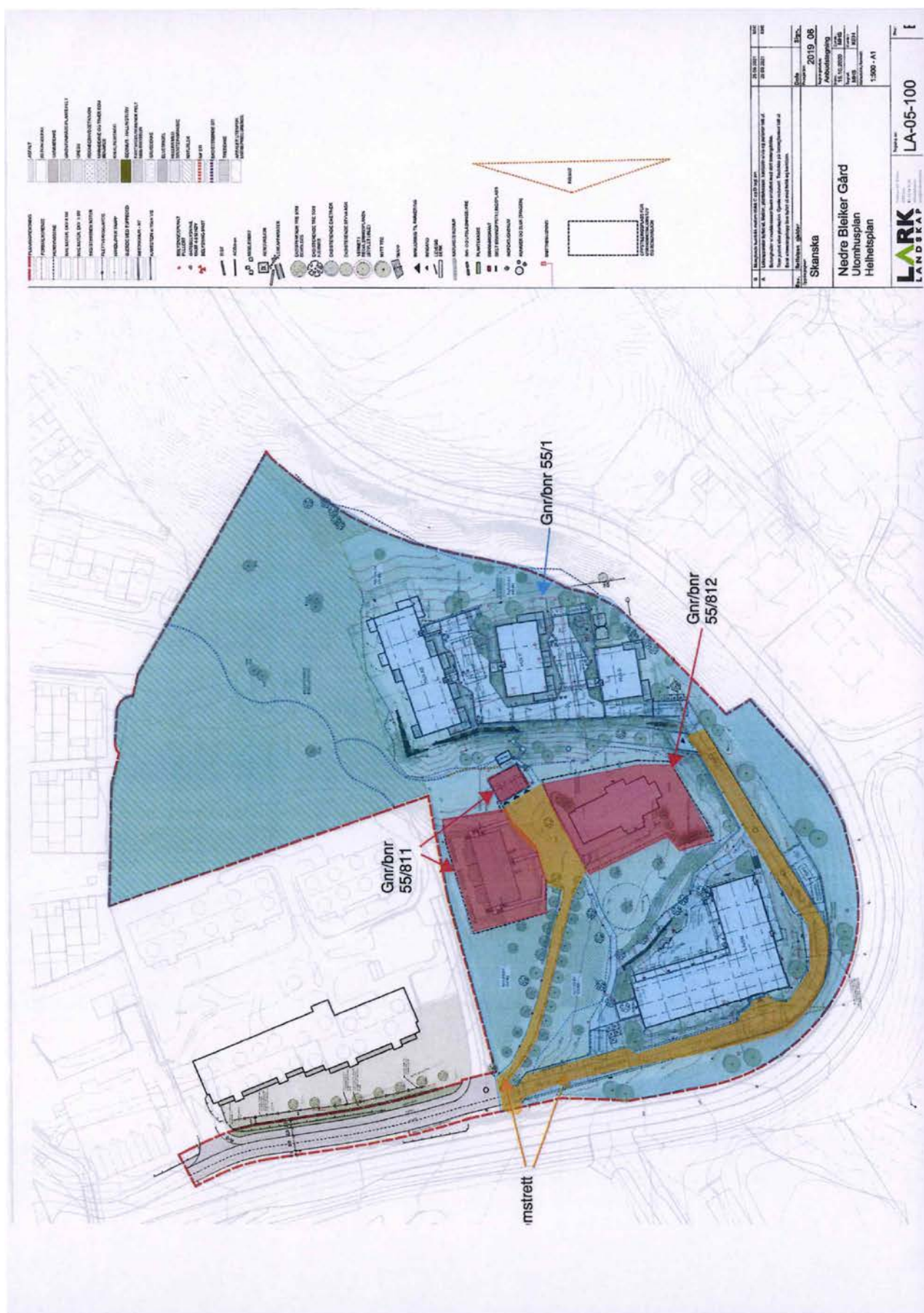
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Per Lunke
PER LUNKE

Lars Clausen
Lars Clausen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Rekvirent:
Asker kommune, samfunnsutvikling
Postboks 353, 1372 Asker
Org.nr. 920 125 298 Referansenr.: _____

ERKLÆRING OM BRUKSRETT I ASKER KOMMUNE

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 55 bnr. 1 gir følgende eiendommer bruksrett til samme eiendom:

Gnr. 55 bnr. 811 (ny parsell)
Gnr. 55 bnr. 812 (ny parsell)

Bruksretten omfatter bruk til adkomst på etablert adkomstvei nordvest på eiendommen.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 55 bnr. 1 og kan ikke slettes eller endres uten Asker kommunes samtykke

Hjemmelshaver:

Skanska Norge AS, org. nr. 943 049 467 v/

PER LUNKE *Per Lunke*
LARS CLAUSEN *Lars Clausen*

Dato: 11.08.2021



Doknr.: 1283863 Tinglyst: 14.10.2021
STATENS KARTVERK

RETT KOPI:

Bekreftes, 28/9-2021
Ronald Hansen





Innsenders navn: Asker kommune tjenesteområde Samfunnsutvikling
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Organisasjonsnummer: 920 125 298
Referansenummer: _____



Erklæring vedrørende rett til tilknytning til felles vann- og avløpsanlegg.

Undertegnede eiere av privat felles vann- og avløpsanlegg (egen stikkledning er ikke inkludert) på

gnr. 55 bnr. 1, gnr. _____ bnr. _____, gnr. _____ bnr. _____,
gnr. _____ bnr. _____, gnr. _____ bnr. _____, gnr. _____ bnr. _____,

- gir gnr. 55 bnr. 811 og 812 (parseller rundt regulerte bygg V og R) - rett til tilknytning av private vann- og avløpsledninger.

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på alle de førstnevnte eiendommer som avgir rettigheten.

Denne tinglysing kan ikke endres eller slettes uten samtykke av Asker kommune.

Signaturer fra eiere/hjemmelshavere: SKANSKA NORGE AS, org.nr. 943 049 467

✓ Lars Clausen
LARS CLAUSEN

190471 Ostø
Fødselsnr./Org.nr. Sted

11. juni 2021
Dato

✓ Per Lunke
PER LUNKE

080185 Ostø
Fødselsnr./Org.nr. Sted

11. juni 2021
Dato



Doknr.: 1283845 Tinglyst: 14.10.2021
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Org.nr. Sted Dato

Fødselsnr./Org.nr. Sted Dato

Fødselsnr./Org.nr. Sted Dato

Fødselsnr./Org.nr. Sted Dato

RETT KOPI:
Bekreftes, 28/9-2021.
Ronny Hansen
Asker kommune

DAGBOKFØRT

07.SEP.89 030473

OVERENSKOMST
**HERREDSSKRIVEREN I
 ASKER OG BÆRUM**

Undertegnede, Solveig Mortensen, som eier av gnr. 55, bnr. 1 i Asker kommune, gir med dette Asker Elverk (AKE) tillatelse til å sette opp og ha stående en prefabrikert transformatoriosk på min eiendom.

1. Transformatorioskens og kabelgrøftens beliggenhet er påvist i marken og inntegnet på vedlagte kart.
2. AKE gis de nødvendige rettigheter til anlegg, drift, vedlikehold, reparasjon og fornyelse av transformatoriosken.
3. AKE gis rett til atkomst over eiendommen for utførelse av de i pkt. 2 nevnte arbeider.
4. AKE må varsles i god tid før det settes igang graving, bygging eller annen virksomhet så nær transformatoriosken at det kan medføre fare for anleggene.
5. Som samlet vederlag for de foran nevnte rettigheter betaler AKE en erstatning stor kr. 7.500,- kronersjutusenfemhundre 00/100- innen 15 dager etter at denne overenskomst er tinglyst.

Med de unntak som er nevnt i pkt. 6 omfatter det nevnte beløp fullt og endelig vederlag for avståelse av rettigheter og skader og ulemper av enhver art som følge av anlegget av transformatoriosken og jordkabelen.

6. Skader på eiendommen voldt ved drift, vedlikehold, reparasjon og fornyelse av anleggene etter anleggsperiodens avslutning, samt tilfeldige og uberegnelige anleggsskader og ulemper, omfattes ikke av vederlaget i pkt.5. Slike skader erstattes av AKE ved avtale for hver gang, eller i mangel av dette ved rettslig skjønn.
7. AKE gis med dette tillatelse til å sette igang anleggsarbeidene på eiendommen.
8. Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen på AKE's bekostning.

Denne overenskomst er utferdiget i tre likelydende eksemplarer, hvorav ett til grunneieren og to eksemplarer til AKE.

Asker, den 25.8.1989

Grunneier:

Solveig Mortensen

Asker, den 4/.../...19...

ASKER ELVERK

[Signature]

Dbnr. 219/
den 27/3 1968O v e r e n s k o m s t .stempelmerker kr. 5,-
påført originaldokumentet og kassert
den 27/3 - 1968
av Jørenskenneren

Undertegnede, eier av gnr. 55, bnr. 1 del av Nedre Bleiker (A/S Selco) gir herved Asker kommunale Elektrisitetsforsyning (A.K.E.) og rettsgyldige etterfølgere vederlagsfri rett til å anlegge høyspente og lavspente linjer på reguleringsfeltet. På reguleringskartet datert 15.11.67 er der inntegnet med rødt en prosjektert transformator med høyspentlinje fra den bestående høyspente linje som vist på kartet. Videre gis A.K.E. vederlagsfri rett til å føre høyspentlinjen videre fra den prosjekterte transformator langs veien når området på østsiden av reguleringsfeltet blir regulert, som inntegnet med rødt, strek - strek.

A.K.E. har rett til å foreta nødvendig rydding for linjene og siden hugge eller kviste de trær som kan sjenere linjene (høyspent og lavspent). Dessuten gis A.K.E. rett til revisjon, reparasjon og forsterkning av linjene.

Høyspentlinjene blir bygget på innpregnerte tremaster med forsterket opphenging. Etter forskriftene for "Elektriske anlegg" § 725 kan det bygges i en avstand av 6 m fra nærmeste strømførende ledning. Transformatoren blir montert i en jernmast eller to tremaster.

A.K.E. har rett til, uten erstatning, å føre fram sine lavspente linjer og kabler med tilbehør langs veier og tomtedeler og foreta vedlikehold, forsterkning og revisjon av linjene, og å holde ledningstraséene ryddig for trær og kvist.

Linjenes avstand fra veikant plasseres etter veivesenets bestemmelser.

Nærværende overenskomst tinglyses som heftelse på eiendommen. A.K.E. bærer omkostningene med tinglysningen.

For det stemplede papirs skyld settes verdien av nærværende overenskomst til kr. 100,-

Asker, den

27/3 - 1968.

Bjørn Mortensen

Asker, den

27/3 - 1968.

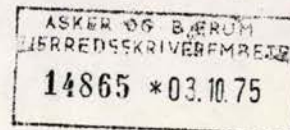
Elektrisifisering
B. Grytli
Bj. Grytli
Elveråsfjell

Det bekreftes at *Bjørn Mortensen* har undertegnet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Asker, den

27/3 - 1968.

S. S. Sørensen



ASKER ELVERK

O V E R E N S K O M S T

Undertegnede... Mortensens dødsbo... som eier av... Bleiker gård...
..... gnr. 55... bnr. 1... i Asker... herred
erklærer herved at det samtykkes i at Asker Elverk (neden-
for benevnt elverket) får tillatelse til å anlegge en 17.kV...
jordkabel over min eiendom i en lengde av 270... meter.

1. Kabelgrøftens beliggenhet er påvist i marken og inn-
tegnet på vedlagte kart.
2. Elverket har rett til å foreta de grave-, reparasjonsarbeider
som er nødvendig for anleggets drift.
3. Skade på eiendommen forvoldt under graving, eller ved
reparasjon av kabelen(e) blir erstattet av elverket.
4. Elverket forbeholder seg rett til siden å kunne legge
flere kabler i samme grøft uten ytterligere erstatning.
5. Hvis fremtidig utnyttelse av eiendommen skulle gjøre det
nødvendig vil elverket foreta sikring ev. flytting av
kabelen(e) uten utgift for grunneieren.
6. Graving og bygging i kabelen(e)s umiddelbare nærhet må
meldes elverket i god tid før arbeidene settes i gang.

Erstatning for ovennevnte ytelse er fastsatt til kr. 0,-.....

Denne overenskomst er utferdiget i 2 likelydende eksemplarer
hvorav hver av partene har ett.

..... den 10/9 1975

Asker, den19

Grunneier: For boet:

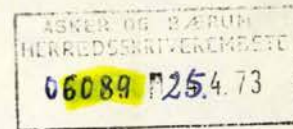
Asker Elverk

Undertegnede bekrefter herved at Rør og Haugestad har under-
tegnet denne overenskomst i vårt nærvær og at han/hun er over
20 år.

1..... Solveig Elmo.....

2..... Gunnar D. Seim.....

Herr Bjørn Mortensen
Bleiker gård
1370 ASKER.



Ang. flytting av høyspenttraséen på Gnr. 55 bnr. 1 og 133
i Asker.

Traséen for linje 3 som tidligere ble flyttet pga. byggingen av Askerhallen, må nå justeres på nytt.

Årsaken til dette er belysningen av Bleikerveien samt utbygging av Leikvoll daghjem.

5 stolper vil bli flyttet og den nye trasé er inntegnet på vedlagte kartskisse. Bolighus må ikke oppføres nærmere enn 6 m. målt horisontalt fra kraftlinjens nærmeste fase.

Asker kommunale Elektrisitetsforsyning forbeholder seg de samme rettigheter for den nye trasé, som de vi har i den opprinnelige trasé for 50 linjen.

Bleiker gård 13 /4 1973

Grunneier:

Bjørn Mortensen

Asker 13 /4 1973

Asker komm. Elektrisitetsforsyning

R. Luyth

1 vedlegg.

Dbnr. 9208
den 15/11 1971

R E T T S B O K

FOR

ASKER OG VESTRE BÆRUM HERREDSRETT.

År 1970 den 8. desember ble rett holdt i Asker Rådhus.

Dommer: Byrettsdommer A.H.Hillestad som oppnevnt settedommer.

Overskjønnsmenn: 1. Bestyrer Haakon Jensen.

2. Sivilagronom Alf Bamle.

3. Gårdbruker Halvard Torgersen.

4. Sivilagronom Gunnar Aas.

5. Byggmester Karsten Wittenberg.

6. Gartner Halvor Gullbekk.

Sak nr. 90/1970 B.

Saksøker: Asker Kommune, Asker.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Ingolf Vislie, Oslo.

Saksøkt: 1. Takst nr. 14, Mariken Arebø, Bleikerveien 61, Asker.

2. Takst nr. 15, Björn Mortensen, Bleikerveien 70, Asker

" " 16.a, b og c, Björn Mortensen, -"-

Prosessfullmektig for saksøkte nr. 1: H.r.adv. Jan Dahl
v/ advokat Arne Alnæs, Oslo.

Prosessfullmektig for saksøkte nr. 2: Advokat Odd Seim
Haugen, Oslo.

Saken gjelder: Overskjønn.

- 2 -

Etter rådslagning for lukkede dører ble det avhjemlet slikt

O V E R S K J Ö N N :

Saken gjelder ekspropriasjon av grunn til utvidelse av Bleikveien i Asker mellom kryss ved den nye Røykenvei og Krillåsveien i samsvar med reguleringsplan stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet den 18. mars 1970.

Skjønn ble avhjemlet av Asker og Vestre Bærum herredsrett den 13. juli 1970 overfor 9 grunneiere fordelt på 10 takstnummer. Av disse har 2 grunneiere begjært overskjønn for 3 takstnummer, nr. 14, samt 15 og 16 a - c. Likeledes har Asker kommune begjært overskjønn for takstnummer 16 a og c. Under hovedforhandlingen er begjæringen om overskjønn frafalt for takst nr. 16 b, hvilket saksøkeren har erklært seg innforstått med.

Skjønnsforhandlinger for de øvrige takstnummer har vært avholdt i tiden 5. - 7. november 1970. Det var falt snø, men ingen av partene hadde noe å innvende mot at saken likevel ble fremmet.

De alminnelige skjønnsforutsetninger er de samme som for underskjønnet. De er inntatt i underskjønnets premisser, og en viser til disse.

Saksøkerens prosessfullmektig har nedlagt følgende påstand:

- " 1. Overskjønnet fremmes.
2. De ved underskjønnet fastsatte erstatninger for takst nr. 14 opprettholdes.
3. Grunnerstatningene pr. m2 for takst nr. 15 og 16 a og c opprettholdes, mens de øvrige erstatningsbeløp under disse takstnummer nedsettes.
4. Det avses fravikelseskjennelse ved skjønnets slutning.

Under forhandlingene har saksøkerens prosessfullmektig gjort gjeldende at retten ved fastsettelsen av grunnerstatningene er

- 3 -

bandet av prisbestemmelsene for fast eiendom av 10. april 1969 med endringer av 20. mars 1970.

Det vises for så vidt til at prisforskriftene uttrykkelig sier at de gjelder for "ubebygde grunnarealer" og for tydelighets skyld er det ved endringen av 1970 sagt at forskriftene også gjelder bebygget areal dersom "overdragelsen eller bortfestet bar gjelder grunnarealet". Det dreier seg her om ubebygde striper av grunn langs den eksisterende vei, og det kan etter saksøkerens mening ikke være tvil om at disse kommer inn under forskriftene etter de gjengitte bestemmelser.

De saksøkte har hevdet det motsatte syn hvor det dreier seg om deler av grunn som er bebygget. Der gjelder det etter deres mening ikke ubebygget grunn som ville rammes av bestemmelsene etter deres ordlyd fra 1969. Og de hevder videre at slike stripearealer heller ikke kan rammes av forskriftene etter den nye ordlyd, idet man der taler om salg av "grunnarealet" og etter premissene tenker på det tilfelle at en fester som eier huset, frikjøper grunnen og altså overtar hele den bebyggede tomt. Stripearealer som selges for arrondering eller eksproprieres, faller etter deres mening ikke inn under det som prisforskriftene etter sitt formål tar sikte på å ramme, og heller ikke forskriftenes ord gjør det naturlig å gjøre deres virkeområde så omfattende som saksøkeren hevder.

Partene har også diskutert om det ved prisbestemmelsen § 5 er innført en generell prisstopp når det sies at takstene ikke må settes høyere enn til "det takstnivå som før 1. april 1969 har dannet seg for liknende grunnarealer i samme eller tilsvarende strøk i kommunen eller i omliggende områder som det ellers er naturlig å sammenlikne med." Saksøkeren hevder at dette innebærer en prisstopp, mens de saksøkte anfører at det ikke har vært myndighetenes mening å etablere en prisstopp, idet noe sli

- 4 -

ikke lar seg gjennomføre. Dette er alminnelig erkjent og også akseptert av Høyesterett i praksis fra begynnelsen av 1950-årene.

Overskjønnsretten legger til grunn at man er bundet av prisbestemmelsene siden det ikke dreier seg om arealer som er bebygget eller som overdras sammen med bygninger. Prisforskriftene har til hensikt å bremse på prisstigningen for ubebygde arealer, og overskjønnsretten finner det naturlig at man da søker å unngå forhøyede prisansettelser pr. m2 grunn, selv om det gjelder små arealer.

Spørsmålet om det er etablert prisstopp eller ikke, vil ikke få praktisk betydning i denne sak, og en tar derfor ikke standpunkt til den diskusjon partene har ført om dette.

En tilføyer at retten i samsvar med det prinsipp som er fast slått i Høyesterettsdom i RT. for 1966, s. 147 f. - Holtandommen i alle tilfelle overveier om man i stedet for erstatning for grunnavståelse, eventuelt med tillegg av ulempeerstatning, bør utmåle erstatning etter en sammenlikning av salgspris for eiendommen før og etter avståelsen, idet ekspropriaten har krav på erstatning etter den metode som gir det høyeste beløp. Partene har erklært seg innforstått med dette.

ly 10 Takst nr. 14, gnr. 53, bnr. 13, eier Mariken Arebø. *notablmng*
av 4480.

De spesielle skjønnsforutsetninger for dette takstnummer er følgende:

- " 1. Ekspropriasjonsgrensen forutsettes ikke fraveket for denne eiendom.
2. Eieren forutsettes å fjerne og beholde matjorlaget på det eksproprierede areal."

Eiendommens areal er oppgitt til ca. 1.610 m2, og det areal som kreves avstått, til ca. 110 m2.

- 5 -

Saksøkeren gjør oppmerksom på at profilen for den utvidede vei er planlagt i 2 alternativer. Det areal som kreves avstått, er i begge tilfelle det samme. Under alt. A blir gang- og sykkelbane 4 m. bred og blir adskilt fra kjørebanen med en trafikkstripe på 1,75 m., mens det under alt. B. regnes med en gang- og sykkelbane på 3 m.s bredde, og trafikkstripen blir da 2,75 m. bred. I alt. A regnes hele veien å ligge 20 cm. over det nåværende veinivå, mens det i alt. B regnes med at gang- og sykkelbanen blir holdt på det nåværende nivå, med kjørebanen 20 cm. høyere.

Det er bedt om at skjønn må bli avgitt under begge alternativer.

Saksøkte beklager seg over at kommunen så kort tid etter at man har godkjent plasseringen av huset foretar utvidelse av veien på den siden hvor dette ligger. Ved plasseringen av bygningen gikk saksøkte ut fra at en eventuell veiutvidelse ville komme på østsiden av veien, hvor det ikke er noen bebyggelse, og etter hva han opplyser, fikk han bekreftet denne oppfatning ved de kommunale kontorer som han var i kontakt med.

Nå blir grensen for veianlegget forskjøvet inn på tomten, slik at den kommer bare 4.70 m. fra huset, og dette må etter saksøktes mening bli sterkt generende, særlig når man tenker på den betydelige trafikk det må regnes med, bl.a. til og fra Askerhallen og skolene i nabolaget. Forholdet må regnes å redusere eiendommens verdi og må tilsi at det ytes ulempeerstatning i tillegg til grunnavståelsen. Foruten genansen ved at trafikken kommer så nær huset, må det også regnes med økt belastning med snømaking.

Angående prisansettelsen for det areal som eksproprieres, hevder eieren, som det fremgår, at man ikke kan være bundet av prisbestemmelsene. Men selv om så skulle være, ville man i alle fall ved frivillig salg kunne ta kr. 5.000,- for arealet uten å rammes av forskriftene, idet dette er den minimumspris de gjelder

- 6 -

for. Saksökte mener derfor at erstatningen for grunnen i alle fall må settes til kr. 5.000,-, eller kr. 45,- pr. m2, en pris som kommunen selv tar for tomter i et nytt byggefelt, Borgenåsen.

Men hertil må etter saksöktes mening komme erstatning for ulemperne ved utvidelsen av veien og ved at gående og syklende trafikk kommer så nær huset som den nå vil gjøre.

Saksökte har nedlagt følgende påstand:

- " 1. Saksökte gis full erstatning for skader og ulemper påført eiendommen ved grunnavståelsen og veiutvidelsen.
2. Saksökte tilkjennes erstatning for utgifter til juridisk bistand."

Det avholdte skjønn satte følgende takst under begge de oppførte alternativer:

- | | | |
|----------------------|-------------------------|---|
| " 1. Grunnerstatning | kr. 32,- pr. m2. | |
| 2. Oppsett av gjerde | kr. 30,- pr. løpemeter. | |
| 3. Påkostninger | kr. 500,- | " |

Overskjönnsretten anser seg bundet av gjeldende prisforskrifter, slik en har redegjort for i det foregående.

Som nevnt har saksökte henvist til at prisforskriftene bare gjelder for salg med salgssum på over kr. 5.000,- og at han derfor uavhengig av disse bestemmelser kunne kreve kr. 5.000,- for arealet. Saksökeren har til dette replisert at man også må ta hensyn til de andre ytelser avståelsen vil medføre. Godtgjørelse vil da etter den avholdte takst komme over forskriftenes minimum belöp.

Overskjönnsretten er enig med saksökeren i denne anførsel og må erklære seg enig i den grunnerstatning som er fastsatt ved underskjönnet, kr. 32,- pr. m2.

I spørsmålet om ulempeerstatning må overskjönnsretten også erklære seg enig med saksökeren i at ulemperne i det vesentligste må ansees avhjulpet ved at det oppsettes gjerde langs veien. En

- 7 -

antar imidlertid at gjerdet, hvis det skal oppfylle den hensikt å hindre forbipasserende barn og ungdom i å gå inn på tomten, bør suppleres med en port foran innkjørselen og at saksøkte derfor i tillegg til utgiftene til gjerde, - hvor det ikke er reist noen innvending mot den pris det avholdte skjønn har regnet med, bør tilkjennes et beløp til oppsetting av kjøreport. Beløpet settes skjønnsmessig til kr. 2.500,-.

Ulemperstatning ut over dette finner en ikke å burde tilkjenne, idet ytterlige ulemper ansees å ligge innenfor den "tålegrense" en må regne med. En tar da også et visst hensyn til at det planlagte veianlegg både praktisk og estetisk vil innebære adskillige fordeler for beboerne langs veien.

Den fastsatte erstatning for påkostninger kr. 500,- er det ikke reist noen innvending mot, og også overskjønnsretten er enig i denne.

Overskjønnsretten kan som underskjønnet ikke finne at situasjonen for eiendommen vil bli noe vesentlig forskjellig etter de to alternativer det regnes med, og taksten settes derfor likt i begge tilfelle.

Taksten settes på følgende måte:

1. Grunnerstatning kr. 32,- pr. m2.
2. Oppsetting av gjerde kr. 30,- pr. løpende meter, samt kr. 2.500,- til oppsetting av port.
3. Erstatning for påkostninger kr. 500,-.

Takst nr. 15, gnr. 55, bnr. 352, Tennisbanen, grunneier Björn

avg. 20. utbetaling kr. 19.500,-

Mortensen.

Det er ikke satt opp noen spesielle skjønnsforutsetninger for dette takstnummer.

Området festes av Asker tennisklubb, men det er på det rene at erstatning for avståelse av den grunn det her gjelder, skal

- 8 -

tilfalle grunneieren.

Eiendommens areal er ca. 12.500 m², hvorav det eksproprieres ca. 650 m² i striper langs veien.

Overskjønnsretten er enig med underskjønnet i at det areal som skal avståes, må takseres som ubebygget, men byggeklart område, og som før nevnt anser en seg bundet av gjeldende prisforskrifter.

Det vil ikke bli noen vesentlig forskjell for denne eiendom hvilket av de to alternative utformninger veien får.

En er enig i den takst underskjønnet har avgitt.

Noen ulempeerstatning finner en ikke grunnlag for å tilkjenne.

Takst:

Grunnerstatning kr. 30,- pr. m².

Takst nr. 16 a, gnr. 55, bnr. 347, Askerhallen, eier Bjørn Morten

lyp. 30.- vurdering kr. 30.400.-

sen

Om eiendommen og dens bebyggelse viser en til underskjønnet.

Saksøkeren har bedt skjønn avgitt under følgende forutsetninger:

- " 1. Det forutsettes at ekspropriasjonsgrensen ikke vil komme nærmere enn ca. 5 m. regnet fra sydøstre hjørne på trappeutbygg.
2. Det forutsettes tillatt økonomi- og reserveavkjørsel mot Brages vei nord for Askerhallen i tillegg til hovedavkjørsel nord for grensen mottakst nr. 17.
3. Det bes avgitt skjønn i fire alternativer etter kommunens valg:
 - a. Som punkt 1 og 2 samt ekspropriasjonskartet (bilag 5)
 - b. Som a, men slik at kommunen også stiller til disposisjon et areal vest for Askerhallen til innkjøring i samsvar med særskilt skisse. Det fastsettes særskilt pris for arealet, idet verdien av dette avregnes under erstatningsoppgjøret med eieren.

att. B ut

- 9 -



c. Som vedtatt av Asker bygningsråd i møte den 28. oktober 1970 og vist på bilag 16 til h.r.advokat I. Vislies prosesskrift av 2. november 1970, tegning H 8 C, revidert siste gang 26.10.1970.

d. Som b og c kombinert."

Den opprinnelige plan gikk ut på å føre veien forbi Askerhallen med samme bredde som det forøvrig er planlagt, men med tillegg av en utvidelse for en busslomme. Etter denne plan, punkt a, vil det måtte avståes ca. 1.060 m² av arealet foran hallen.

Det planerte området foran hovedinngangen har vært brukt til oppstillingsplass for trailere og andre kjøretøyer for arrangørene ved forskjellige tilstelninger i hallen. For å forsøke å avhjelpe de ulemper en avståelse som dette vil føre med seg, har kommunen anført som en mulighet at man kunne avstå et område vest for hallen. Hovedparkeringsplassen ligger syd for bygningen. Denne plass har nå bare én innkjøring, nemlig fra Bleikerveien. Ved avståelsen av arealet vest for bygningen (punkt b) kunne man utnytte parkeringsplassen bedre, idet man kunne legge innkjøringen langs vestsiden av hallen med utkjøring til Bleikerveien, eller omvendt, og på den måten måtte man etter kommunens mening kunne finne en plasseringsmulighet også for de kjøretøyer som etter avståelsen ikke ville få plass foran hovedinngangen.

Etter avhjemlingen av underskjønnet har man utformet en ny plan for veien langs hallen (punkt c). Her har man forutsatt busslommen flyttet slik at man unngår den utvidelse av veien som den førte med seg. Likeledes har man innskrenket veibredden med 1 m., idet grøntarealet mellom kjørebanen og sykkelstien er forutsatt å ha en bredde på 1,75 m. langs hallen, mens det ellers er 2,75 m. bredt. Det område som skal avståes etter dette alternativ, blir på den måten innskrenket til ca. 760 m².

- 10 -

Det tilføyes at kommunen etter siste alternativ forutsetter at det skal bygges mur langs grensen, slik at man unngår skråninger som tar plass.

Saksökte henviser til at Askerhallen er et bygg til ca. 9 millioner kroner og at man derfor er avhengig av betydelige inntekter for å få det til å gå. Man må ta sikte på å arrangere forskjellige tilstelninger, som f.eks. et amerikansk "Is-show", som man har hatt, og for å gjennomføre slike arrangementer må man ha til disposisjon et areal ved hovedinngangen hvor arrangörene kan sette trailere til utstyret, til omkleddingsgarderober m.v. Etter alt. a vil det meste av det areal man har hatt til disposisjon til dette formål, gå tapt, og dette vil bety et meget alvorlig inngrep i hallens driftsmuligheter. Etter hva saksökte hevder vil man ikke ha den samme nytte av et areal på ^dsysiden til slik oppstillingsplass. Det vil ligge mer upraktisk til for arrangörene, og fölgene vil være at man risikerer å miste arrangementer, og da vil man bli påført tap som langt overstiger den erstatning underskjönnet har satt.

Etter alternativ c vil forholdet bli betydelig bedre, men også den avståelse som det her regnes med, vil etter saksöktes mening påføre hallen vanskeligheter.

Saksökte har nedlagt fölgende påstand:

" Björn Mortensen gis full erstatning for:

- a. Gruhn
- b. Ulempe for gjenværende eiendom.
- c. Drifts/næringstap ved drift av Askerhallen, kafeteria m.v

Det er videre såvel for dette som for de övrige takstnummer nedlagt påstand om tilkjennelse av saksomkostninger.

- 11 -

Overskjønnsretten finner å måtte akseptere saksøktes anførsel om at avståelsen av en så stor del av det planerte området foran hallens hovedinngang som det vil bli krevet etter alt. a, må regnes å påføre ishallen en betydelig risiko for tap av arrangementer og dermed av inntekter. En må si seg enig med eieren i at arealet foran hovedinngangen må være av stor interesse for en praktisk avvikling av større arrangementer og at arealet nepp kan regnes å være fullverdig erstattet ved henvisning til areale på andre kanter av bygningen. Ved ekspropriasjon etter alt. a må man regne med at den vesentligste del av det disponible areal foran hovedinngangen går tapt. Det planerte området her er ikke nøyaktig oppmålt, men det er anslått til ca. 1.650 m², hvorav man må regne med ca. 400 m² som nødvendig av hensyn til trafikken frem til inngangen, mens resten, ca. 1.250 m², nå kan disponeres til plasing av arrangørenes vogner. Det areal som skal avståes etter dette alternativ; er oppgitt til ca. 1.080 m², og riktignok omfatter dette også uplanerte skråninger mot veien, men en må regne med at restarealet nepp vil gi plass for vognparken for de større arrangementer.

Underskjønnet har bygget på at man her må følge prinsippet i "Holtdommen" og fastsette erstatningen til differansen mellom en antatt salgspris før og etter avståelsen, idet dette må antas å gi eieren den høyeste erstatning. Overskjønnsretten er enig i denne betraktning, men en finner at underskjønnet har satt erstatningen noe for lavt. En finner å måtte sette erstatningen under alt. a til kr. 200.000,-.

Tilbudet fra kommunen om en stripe langs vestsiden av hallen for å få innkjørsel til hovedparkeringsplassen denne veien og på den måten få utnyttet plassen bedre, synes i vesentlig grad å ha bygget på den forståelse at det etter ekspropriasjonen også ble for lite parkeringsplass for publikum. En må forstå saksøkte der-

- 12 -

nen at dette er en misforståelse. Partiet foran hovedinngangen har ikke vært tenkt brukt til vanlig parkering, og etter saksøktets fremstilling vil en bedring av parkeringsmulighetene på byggets sydside ikke avhjelpe det problem som vil oppstå etter en avståelse etter alt. a, nemlig å skaffe plass for arrangørenes trailere m.v.

Overskjønnsretten godtar i hovedtrekkene saksøktets anførsler for så vidt, men en går ut fra at en ordning som den kommunen skisserer, vil gjøre det mulig å avhjelpe skadevirkningene noe. En del av arrangørenes vogner vil da kunne skaffes plass ved byggets sydøstre hjørne, og alt i alt vil situasjonen måtte fortone seg noe lysere for eventuelle arrangører. Men også i dette tilfelle må en regne med muligheten av tapte arrangementer, idet disse oppstillingsmulighetene neppe kan ansees tilfredsstillende for de større arrangementer. *Også her er en enig med underskjønnet i at erstatningen må settes som differansen mellom en antatt salgsum før og etter avståelsen, i sistnevnte tilfelle med tillegg av det areal som forutsettes stillet til disposisjon etter alt. b. Overskjønnsretten finner under disse forhold å burde sette en samlet erstatning på kr. 120.000,-.

Etter alt. c blir situasjonen etter overskjønnsrettens mening helt annerledes. Det areal som kreves avstått etter dette alternativ, er ca. 760 m², men også i dette areal inngår de ubehandlede skråninger mot veien. Av de omlag 1.250 m² man har til disposisjon som oppstillingsplass, må en regne med at henimot 1.000 m² fortsatt vil være i behold, og den differanse man da opererer med kan neppe antas å være avgjørende for en arrangør. Avståelsen under dette alternativ kan da ikke regnes å gi grunnlag for ulempeerstatning. Grunnen settes til kr. 40,- pr. m², siden det her gjelder arealer som er regulert til forretningsmessig bebyggelse.

- 13 -

Under alt. d er det forutsatt at kommunen skal stille til disposisjon det foran nevnte areal langs vestsiden av hallen for å gi mulighet for en ny innkjøring til hovedparkeringsplassen. Arealet er et friareal som er overtatt fra Björn Mortensen, og en må gå ut fra at det er overtatt etter slik pris som formålet forutsetter. Også etter en eventuell tilbakeføring til Mortensen er det forutsatt å bli liggende ubebygget, og overskjønnsretten finner da å burde sette en pris som for friareal, kr. 10,- pr. m2.

Taksten blir som følger:

Alt. a. Samlet erstatning kr. 200.000,-.

Alt. b. Samlet erstatning kr. 120.000,-.

Alt. c. Erstatning for grunnavståelse med kr. 40,- pr. m2.

Alt. d. Erstatning for grunnavståelse med kr. 40,- pr. m2,
med fradrag av betaling for mottatt grunn fra kommunen med kr. 10,- pr. m2.

27.80. Takst nr. 16 c, gnr. 55, bnr. 1, eier Björn Mortensen. *budskrivt
bn 48.860.*

Eiendommens størrelse er oppgitt til ca. 150.000 m2, hvorav det kreves avstått stripearealer langs veien. Etter alternativ A og B (jfr. takst nr. 14), hvoretter veien forutsettes ført frem med samme bredde, men med en viss nivåforskjell etter de to alternativer, er ekspropriasjonsarealet oppgitt til ca. 2.555 m2. Etter alt. c (takst nr. 16 a), hvor veibredden er innskrenket noe langs Askerhallen, er arealet ca. 2.475 m2.

Det vesentligste tvistesporsmål mellom partene har vært ordningen av eiendommens avkjørsler til veien, og det har vært oppstillet som en forutsetning for erstatningsansettelsen at de to østligste avkjørsler må sløyfes og at eiendommen for fremtiden bare får én samlet avkjørsel, nemlig der hvor den nåværende vest-

- 14 -

ligste avkjørsel i dag munner ut i Bleikerveien. Eventuelle arbeider i forbindelse med tilpasningen av avkjørselen på dette sted var forutsatt foretatt av Asker kommune.

For å få avkjørsel på denne måten fra den syd-østligste del av eiendommen må det bygges en ca. 4 m. bred kjørevei rundt den eksisterende driftsbygning som vist på en særskilt fremlagt skisse.

Etter avslutningen av hovedforhandlingen er det inngått forlik mellom de to parter om at kommunen skal anlegge veien rundt driftsbygningen, men at utgiftene skal deles likt mellom de to parter. Spørsmålet om erstatning for tap av avkjørsler faller dermed bort.

Tilbake står fastsettelse av erstatning for grunnen. Ved underskjønnet er arealet delt i 5 områder med særskilt erstatningsansettelse på følgende måte:

" 1. Arealet langs Langenga. Det er en smal stripe av et område som egner seg dårlig til boligtomter da det består av en skråning som faller fra gården Nedre Bleiker bratt ned mot Bleikerveien.

Arealet takseres som boligtomt påheftet pristakstplikt til kr. 20,- pr. m².

2. Det halvmåneformede areal på østsiden av Bleikerveien vis a vis Askerhallens parkeringsområde:

På det bredeste er arealet ca. 10 m. Det takseres som byggemoden boligtomt til kr. 32,- pr. m².

3. Området ved Askerhallen er taksert under nr. 16 a.

4. Området som strekker seg fra takst nr. 12 til Brages vei takseres som byggemoden boligtomt til kr. 30,- pr. m². Matjorden er tatt vekk, jfr. takst nr. 15.

5. Området på vestsiden av Bleikerveien langs tomten til yrkesskolen takseres likeledes som byggemoden boligtomt til

- 15 -

kr. 32,- pr. m2. Matjorden er tatt vekk, men grunnen er planert til parkeringsplass."

Overskjønnet er enig i den taksering som her er foretatt, og setter erstatningen med de samme beløp som her angitt. Også ved overskjønnet er området foran Askerhallen under dette takstnummer tatt med under takst nr. 16 a.

Takst: . . .

Grunnerstatning:

Arealet langs Langenga kr. 20,- pr. m2.

Arealet på østsiden av Bleikerveien
ved Askerhallen kr. 32,- pr. m2.

Arealet på østsiden av Bleikerveien
fra takst nr. 12 til Brages vei kr. 30,- pr. m2.

Arealet på vestsiden av Bleikerveien
ved yrkesskolens tomt kr. 32,- pr. m2.

+++++

Overskjønnsretten finner som underskjønnet at det må bli å svare rente av det endelige fastsatte erstatningsbeløp med 5 % p.a. fra det tidspunkt da eksproprianten i henhold til den av-sagte fravikelseskjennelse kan forlange seg innsatt i besittelse av grunnenmot å betale erstatning.

De to saksøkte må tilkjennes erstatning for saksomkostninger. De har begge møtt med prosessfullmektig, henholdsvis h.r.advokat Jan Dahl ved advokat Arne Alnæs og advokat Odd Seim Haugen. Begge har innsendt arbeidsoppgaver som en ikke finner noe å be-merke til, og som blir å legge til grunn for ansettelsen.

- 16 -

Salærene iberegnet nødvendige utgifter settes til:

H.r.advokat Jan Dahl ved advokat Arne Alnæs kr. 3.000,-.

Advokat Odd Seim Haugen kr. 4.300,-.

Skjønnet er enstemmig.

Det ble videre avsagt slik

fravikelseskjennelse:

Asker kommune kjennes berettiget til 2 - to - uker etter forkynnelsen av dette overskjønn å bli satt i besittelse av de arealer som er taksert av overskjønnet, mot å betale de erstatninger som er fastsatt.

A.H.Hillestad.

H. Jensen.

A. Bamle.

Karsten Wittenberg.

Gunnar Aas.

H. Torgersen.

Halvor Gullbekk.

Salæransettelse.

De oppnevnte skjønnsmenn har deltatt i rettsmøter og befaringer den 5., 6. og 7. november 1970 med fulle rettsdager. Den 7. november fortsatte man med domskonferanse etter rettsmøtet. Videre er det holdt avhjemlingsmøte den 8. desember 1970 fra kl. 10.00 til kl. 13.30.

Salæret settes til kr. 1.100,- til hver. Hertil kommer skyssgodtgjørelse etter regning.

Etter anmodning fra saksøkeren deltok varamannen Olav Tubaas

- 17 -

i forhandlingene hele den første rettsdag den 5. november 1970.
Hans godtgjørelse settes til kr. 300,-, hvortil kommer skyss-
godtgjørelse etter regning.

A. H. Hillestad.

Dbnr. 3861
den 21/5 1971

Erklæring.

Undertegnede eier av grn. 55, brn. I, Nedre Bleiker, tillater å tinglyse som heftelser følgende betingelser som er fastsatt av Asker bygningsråd i møte den II. november 1970 i forbindelse med parsellutskillelse:

- "1. Parsellen er forpliktet til å arrondere grensene i overensstemmelse med fremtidig reguleringsplan for området, samt delta forholdsmessig i omkostningene ved gjennomføring av slik reguleringsplan herunder også forholdsmessig andel i fellesareal for strøket.
2. Bebyggelse på parsellen vil ikke bli tillatt før området er omregulert og i nødvendig utstrekning teknisk utbygd."

Asker, 20. mai 1971

Bjørn P. Mortensen
Bjørn P. Mortensen

Tom Mathisen

Vitterlighetsvitne

Sigmund Slaven

Vitterlighetsvitne

Dbnr. 6243
den 29/7 1970

ERKLÆRING

Undertegnede bonde Bjørn Mortensen, som eier av eiendommene Nedre Bleiker, gnr. 55 bnr. 1, 323 og 347 i Asker, og Kirsten Mortensen, som eier av gnr. 55 bnr. 33 i Asker, erklærer herved at det på disse eiendommer ikke vil bli tillatt etablert eller drift av bensinstasjoner uten skriftlig samtykke fra Norsk Brændselolje A/S, utover den planlagte bensinstasjon på Langenga.

OSLO/ASKER, 29. juli 1970.

Kirsten Mortensen Bjørn F. Mortensen

Jeg bekrefter herved at Bjørn Mortensen og Kirsten Mortensen har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

OSLO/ASKER, 29. juli 1970.

Bård Bømark

BÅRD BØMARK
Statsaut. eiendomsmedl.



Stempelmarker kr. 5,-
påsett originaldokumentet og lemmet
den 28/4 - 1969
av Sørensen

Dbnr. 3257
den 28/4 1969

E r k l æ r i n g

Herved bestemmes at fru Kirsten Mortensen, født 11/4.1923
så lenge hun lever skal ha rett til båtplass i Leangbukten
på gnr. 55, bnr. 1 i Asker.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen.

Asker, den 28 april 1969.

Bjørn Mortensen
.....
Bjørn Mortensen

Undertegnede bekrefter herved at denne erklæring egenhendig
er undertegnet av herr Bjørn Mortensen.

Akker, den 28 april 1969.

Kirsten Mortensen
.....
Kirsten Mortensen
h.s. m.v.

Leangbukten
.....

med kr. 100,-

Dbnr. 2811
den 14/4 1969

Erklæring.

Undertegnede eier av gar. 55 bnr. 1, over-
drar herved vederlagsfritt til Asker kommune
den grunn som er regulert til offentlige
veier (veiklasse 2 og høyere) ved regulerings-
plan for del av Nedre Bleiker, stadfestet
13/3-1964.

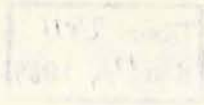
Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Asker, 24/2-1969..


Bjørn P. Mortensen



Påtegninger:



Dbnr. 3584
den 31/5 1968

Skjema 3.

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 55 brnr. 1 i Asker av-
gir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom,
og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge
og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann-
og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller øn-
skelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få
trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets
eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder
også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendom-
mer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å
ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte
eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til
all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 30/5 1968.

Bjørn E. Mortensen
eier av grnr. brnr.

Dbnr. 1848
den 17/3 1967

Erklæring.

Undertegnede eier av gnr. 55 bnr. 1 overdrar herved vederlagsfritt til Asker kommune den grunn som er regulert til offentlige veier (veiklasse 2 og høyere) ved reguleringsplan for del av Nedre Bleiker stadfestet av departementet den 4. desember 1961.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen.

Asker, 15/2 1967.....

..... Bjørn P. Mortensen..
(sign.)

Det bekreftes at Bjørn Mortensen har undertegnet i mitt nærvær.

Paul Røer.
Høyesterettsadvokat.
H. Heyerdahls gt. 1
Oslo.
(sign.)



STATENS VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg**

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Dbnr. 3784
den 14.7.1965**ERKLÆRING**

Asker

Underlegnede Bjørn Mortensen, Bleikervegen, søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ under/langs-
fylkes veg Bleikervegen ved (min) eiendom(men)¹⁾
Bleiker gård g.nr. 55 br.nr. 1 i Asker herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilt m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.
8. Ledningene legges i frostfri dybde, minst 1.80 under vegbanen. Under gjenfyllingen av grøften stemples massene godt så setninger unngås. De øverste 60 cm. av grøften gjenfylles med gode vegdekksmaterialer som stemples godt. Etterfylling og planering utføres av eieren. Forøvrig utføres arbeidet etter anvisning av Asker kommune, ingeniørvesenet, telefon 78 11 60
- 9) For reparasjon av asfaltdekke på gravningsstedet betales kr. 250,- som sendes vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

Asker

den 27/6 - 65

Louis Skaaret

Søkerens underskrift

Underlegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den

Bjørn Mortensen
Hjemmelhaverens underskrift

1) Stryk det som ikke passer.

2) Plass for ytterligere vilkår.

3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.



Sendes vegsjefen i Akershus fylke, Maridalsvegen 31, B, Oslo 1
under henvisning til omstående.

..... den

AaW/ER

.....
(Søkerens navn)

J.nr. Muntlig Arkiv nr. 774 As.

Herr Bjørn Mortensen

Bleikervegen

Efter Deres søknad av Muntlig gir en herved tillatelse til å legge

Vann og kloakkledning

under/langs Fylkes veg Bleikervegen

ved Bleiker gård i Asker herred

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og undertegnet stand innlevert til vegsjefen, som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Tinglysningsgebyr kr. 10,- + kr. 250,- bes
innbetalt til vegkontoret over postgirokonto nr. 40 20

Vegsjefen i Akershus fylke, Maridalsvegen 31, B, Oslo 1

Oslo, den 23. juni 1965

Etter fullmakt

B. Skari

Sendes sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum, Sandvika til tinglysing.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret omgående.
Kr. 10.- sendes idag over postgiro.

Vegsjefen i Akershus

O s l o den 7. juli 1965

Etter fullmakt

Eva L. Einersen

Sendes oppsynsmann
idet De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidssedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Sendes søkeren
idet arbeidet må utføres i samsvar med de foran nevnte vilkår.

Skjema 3.

ERKLÆRING

Dbnr. 67
den 4/1 1965

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

132 og 133

Undertegnede som eier av grnr. 55 brnr. 1, 84, i Asker av-
gir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom,
og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge
og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann-
og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller øn-
skelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få
trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets
eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder
også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendom-
mer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å
ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte
eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til
all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 31.12. 1964

Bjørn Mørten
eier av grnr. brnr.

Stempelmerker kr. 5,-
påført originaldokumentet og kassert
den 7.12 - 1964
av Transkripcen

Overenskomst.

Dbnr. 741
den 7.12.1964

Undertegnede eier av gr.nr. 55 br.nr. 1

Nedre Bleiker i Asker, byggetrinn II, gir herved Asker kommunale Elektrisitetsforsyning (A.K.E.) og rettsgyldige etterfølgere vederlagsfri rett til å anlegge høyspente og lavspente linjer på reguleringsfeltet. De høyspente linjer med 7 transformatorer er inntegnet med rødt på reguleringsplanen, datert 12/11.1963.

A.K.E. har rett til å foreta nødvendig rydding for linjene og siden hugge eller kviste de trær som kan sjenere linjene (høyspent og lavspent). Dessuten gis A.K.E. rett til senere revisjon, reparasjon og forsterkning av linjene.

De høyspente linjer blir bygget på impregnerte tremaster med forsterket opphengning. Etter forskriftene for "Elektriske anlegg" § 223, kan der bygges i en avstand av 6 mtr. fra nærmeste strømførende ledning. Transformatorene blir montert i en jernmast eller to tremaster.

A.K.E. har rett til, uten erstatning, å føre fram sine lavspente linjer og kabler med tilbehør langs veier og tomtedeler og senere vedlikehold, revisjon, rydding og forsterkning.

Linjenes avstand fra veikant plasseres etter vei-
vesenets bestemmelser.

Nærværende overenskomst tinglyses som heftelse på eiendommen. A.K.E. bærer omkostningene med tinglysningen.

For det stemplede papiers skyld settes verdien av nærværende overenskomst til kr. 200,00.

Asker, den 30.12.1964
ASKER KOMM. ELEKTRISITETSFORSYNING

Bj. Grytli
BJ. GRYTLI
Elverksjef

Asker, den 30.12.1964

Bj. Grytli

Det bekreftes at Bj. Grytli har
undertegnet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Asker, den 30.12.1964

for. Grytli



Undertegnede Björn Mortensen, f. 14.3.1903, frafaller herved, som eier av gnr.55, bnr. 1 og bnr. 47 i Asker, på egne og fremtidige eieres og/eller festeres vegne eventuelle krav på innløsning eller erstatning etter bygningslovens § 42 for friarealer innenfor det regulerte område iflg. reguleringsplan for del av Nedre Bleiker, vedtatt av Asker herredsstyre den 11. juli 1961.

Nedre Bleiker, den 3. november 1961.


Björn Mortensen.

Jeg bekrefter at Björn Mortensen har undertegnet dokumentet i mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.


Emil Mohr
o.r.sakfører.



Stempelmerker kr. 5.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 16. 5. - 1961
av Louise Knutson i ANB

O v e r e n s k o m s t.

Dbnr. 2316
den 16/5 1961

Undertegnede eier av gr.nr. 55 br.nr. 1

Nedre Bleiker i Asker, gir herved Asker kommunale Elektrisitetsforsyning (A.K.E.) og rettsgyldige etterfølgere vederlagsfri rett til å anlegge høyspente og lavspente linjer på reguleringsfeltet, beliggende mellom Langenga og Krillåsveien. Den høyspente linjetrase med tre transformatorer er med rødt inntegnet på kartet (udatert).

A.K.E. har rett til å foreta nødvendig rydding for linjene og siden hugge eller kviste de trær som kan sjenere linjene (høyspent og lavspent). Dessuten gis A.K.E. rett til senere revisjon, reparasjon og forsterkning av linjene.

De høyspente linjer blir bygget på impregnerte tremaster med forsterket opphenging. Etter forskriftene for "Elektriske anlegg" § 223, kan der bygges i en avstand av 6 mtr. fra nærmeste strømførende ledning. Transformatorene blir montert i en jernmast eller to tremaster.

A.K.E. har rett til, uten erstatning, å føre fram sine lavspente linjer og kabler med tilbehør langs veier og tomtedeler og senere vedlikehold, revisjon, rydding og forsterkning.

Linjenes avstand fra veikant plasseres etter veivesenets bestemmelser.

Nærværende overenskomst tinglyses som heftelse på eiendommen. A.K.E. bærer omkostningene med tinglysningen.

For det stemplede papiers skyld settes verdien av nærværende overenskomst til kr. 200,00.

Asker, den 26/5 - 1961

Björn Carstensen

Asker, den 26/5 - 1961

ASKER KOMM. ELEKTRISITETSFORSYNING

A.W. Eilertsen
A.W. EILERTSEN
Driftsbestyrer

Det bekreftes at *Björn Carstensen* har undertegnet i mitt nærvær at at han er over 21 år.

Asker, den 26/5 - 1961

A. J. Jørgensen

Dbnr. 2577
den 8/8 1959

E R K L Å R I N G

Undertegnede som eier av gnr. 55 bnr. 1
i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å
tinglese.

Herr Kjell Salbuviik, eier av " Tangeodden "
gnr. 45, bnr. 14 får herved min tillatelse til å
grave en grøft over veien, som fører ned til min eien-
dom nr. 327, og videre ca. 1 meter inn på ovennevnte
eiendom.

Da tillatelsen gjelder tilkobling til felles
vannledning, gir undertegnede videre tillatelse til all
nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen.

Gravingen tvers over nedkjørselsveien må
skje slik at dette ikke blir til hinder for trafikken i
tiden fra kl. 0600 til kl. 1700.

Asker, den 3/8 - 1959.

Bjørn Mortensen.

Dagbokført som nr. 3074
den 31/5 1958.Stempelmerker kr. 10.-
pålagt originaldokumentet
den 31/5 1958.
av HyslerERKLÆRING

Undertegnede Bjørn Mortensen som eier av Nedre Bleiker, gnr. 55, bnr. 1, samtykker herved i at Haavald Hem som eier gnr. 56 og bnr. 51 og 56 får rett til å benytte veien langs kapsel-fabrikken som atkomstvei til sin eiendom. For vegretten er betalt kr. 600.- sekshundrekroner én gang for alle.

Asker, den 4/5 1958.

Bjørn Mortensen

Det bekreftes at utstederen har undertegnet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

til vitthetighet
Oslo, 14/5-1958Paul Røer
PAUL RØER
HØYESTERETTSADVOKAT

Steppelmerket kr. 10
Sist originaldokument og kassettDagbok nr. 10002
den 20/11 1957O v e r e n s k o m s t.Bypåminnen Undertegnede eier av gnr. 55 bnr. 1

i Asker herred gir herved Asker kommunale Elektrisitetsforsyning (nedenfor benevnt A.K.E.) og dens eventuelle rettsetterfølgere tillatelse til å legge og ha liggende en 20.000 volts jordkabel over min eiendom.

Tillatelsen er gitt på disse betingelser:

1. Arbeidet må utføres på en forsvarlig måte, slik at ledningen ikke medfører fare av noen art. Jordkabelen nedgraves i en dybde av ca. 80 cm. og dekkes med mursten. Ved veikryss oppsettes små kabelmerker. Kabelgrøften gjenfylles så snart som mulig etter at ledningen er lagt. Der påsees at stikkrenner og dreneringsrenner ikke blir ødelagt. Overflødig jord og sten må fjernes straks kabelarbeidet er ferdig. Jeg har selv rett til å benytte overflødig jord og sten om så ønskes og A.K.E. behøver da ikke å fjerne samme. Arbeidet med kabelgrøften må foretas om våren før våronn eller om høsten etter innhøstingen.
2. Kabelgrøftens beliggenhet er påvist i marken.
3. A.K.E. har rett til senere å foreta de reparasjoner med kabelen som er nødvendig.
4. Som erstatning en gang for alle betaler A.K.E. kr. 2.- skriver kroner 40 pr. løpende meter. For mitt vedkommende blir størrelsen således kr. 922.- skriver kroner ni hundrede og tolv som jeg har mottatt ifølge særskilt kvittering.
5. Spesiell skade som forvoldes under grøftegravningen eller under senere reparasjoner av kabelen blir å erstatte av A.K.E.
6. I tilfelle av tvist om hvorvidt skade er skjedd eller om erstatningens størrelse, avgjøres dette med endelig virkning av 3 menn, hvorav partene hver oppnevner én, mens oppmannen oppnevnes av lensmannen i Asker.
7. Om A.K.E. en gang i framtiden ønsker å legge flere kabler i samme grøft, skal den ha rett hertil, uten ytterligere betaling. Erstatning som nevnt under punkt 5 blir dog å betale på vanlig måte.

2.

8. I tilfelle eiendommen utparseleres og der må bygges nye veier, skal A.K.E. foreta de nødvendige sikringer av kabelen og eventuelt foreta de nødvendige beskyttelsesanordninger som er påkrevet for at kabelen ikke skal bli skadet uten utgift for meg.
9. Undertegnede fraskriver seg ethvert ansvar som måtte oppstå på annens eiendom eller annen person på grunn av anlegget.
10. Nærværende overenskomst tinglyses som heftelse på min eiendom gnr. 55 bnr. 1 i Asker herred. Gebyret betales av A.K.E.
11. Nærværende overenskomst i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

ASKER KOMM. ELEKTRISITETSFORSYNING

Asker, den

14/11 - 1957.


A. W. EILERTSEN
Driftsbestyrer

Det bekreftes at  har undertegnet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Asker, den

14/11 - 1957.



Dbnr. 1912
den 19/3 1969ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 55, bnr. 1, Nedre Bleiker, tillater å tinglyse som heftelser følgende betingelser som er fastsatt av Asker bygningsråd i møte 19.2.1969 i forbindelse med parsellutskillelse:

- "1. Parsellen er forpliktet til å arrondere grensene overensstemmende med fremtidig regulering over området og er forpliktet til å delta forholdsvis i omkostningene ved gjennomføringen av slik regulering, herunder også forholdsmessig del i fellesareal for strøket.
2. Parsellen skal ha sin atkomst over hovedbølet etter nåværende vei fra Bleikerveien eller etter fremtidig regulering."

Asker, den 18. mars 1969

Bjørn Mortensen
Bjørn Mortensen

[Signature]
Vitterlighetsvitne

[Signature]
Vitterlighetsvitne



Dbnr 2206
den 9.12.1959

K J Ö P E K O N T R A K T

Stempelmerker kr. 160,-
påsett originaldokumentet og kasser
den 9.12.1959
av Sørensen.

1. Undertegnede Björn Mortensen, eier av gr.nr.55 br.nr.1, Nedre Bleiker i Asker, selger herved en parsell av nevnte eiendom til

Romar Bech, f. 31. 1. 1913

Den solgte parsell er på det foreliggende utparselleringskart betegnet som nr.156 og har ifølge samme kart et anslagsvis areal av 2160 m².

2. Kjøpesummen utgjør Kr. 15.120.- Tomten måles til midte av tilstøtende veg. Av kjøpesummen betales Kr. 10.000. kontant ved denne kontrakts underskrift. Det gjenstående beløp Kr. 5.120.- betales slik:

med en halvpart i 1960 og en i 1961

Når kjøpesummen er betalt gir selgeren skjöte, som garanteres fritt for pengeheftelser.

3. Tomten, der er forevist kjøperen i marken selges fri for pengeheftelser og forövrig under henvisning til foreliggende reguleringsplan med vedtekter, til hovedböllets folium i pante-registret og til gjeldende bygningslov og byggregler for Asker. Vedtektene er inntatt i nærværende kontrakt.

4. På tomten må kun oppføres almindelig beboelseshus. Ingen bygning må benyttes som sykehus, fabrikk, hotell, til handelsvirksomhet eller lignende uten spesielt samtykke fra hovedböllets eier.

Enhver virksomhet som forstyrrer naboer ved stöy, larm eller lukt skal være forbudt.

Oppføres uthus med eller uten garasje, må disse gis fasademessig utstyr til alle sider.

5. En solgt tomt skal til enhver tid holdes forsvarlig innhegnet såvel mot gate som mot naboer med malt stakitt, ståltrådgjerde eller levende hegn - alt etter approbasjon av hovedböllets eier. Mellom de forskjellige tomteeiere innbyrdes gjelder vanlig gjerdeplikt, hvorimot selgeren er fri gjerdeplikt mot fraskilte tomter.

6. Tomteeieren er pliktig til å tillate at stolper for telefon og elektriske ledninger i tilfelle uten godtgjørelse settes i grenselinjen mellom naboene og ledninger strekkes over tomten, likeså at sådanne ledninger legges som kablededninger i jorden.

Forsåvidt de kommunale myndigheter i henhold til lov anviser å føre vann og kloakk og lignende ledninger over en tomt til nabotomt, skal hertil gis fri grunn til anlegg og vedlikehold.

7. Gater og veger opparbeides av selgeren kun i sådan bredde og med sådant utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte tomter.

Såfremt kommunen senere i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse gater og veger, er dette selgeren uvedkommende.

8. Byggeplass og byggetegninger, såvel hva grunnplan som fasader - form og farve - angår, må approberes av selgeren.

9. Såvel bygninger som gjerder må til enhver tid være godt vedlikeholdt.

- 2 -

10. Trær som generer naboenes utsikt, lys eller sol kan av hovedbølets eier forlanges rimelig beklippet. Trær må i det hele - uten samtykke fra hovedbølets eier - ikke plantes nærmere nabo-grunn enn 3 - tre - meter. Hekker under 2 meters høyde rammes ikke av denne bestemmelse.

11. Det er forbeholdt hovedbølets eier eller den som denne overdrar sin myndighet til - å tillate avvikelser fra - eller helt å oppheve - en eller flere av ovenstående bestemmelser.

12. De rettigheter som i henhold til foranstående er tillagt hovedbølets eier kan av denne overdras kommunen eller den kommunale autoritet som bygningssjefen og/eller regulerings-kommisjonen bestemmer.

13. Der forbeholdes rett for eiere av andre parseller i den utstrekning som det er fornødent for et praktisk anlegg å føre ledninger for kloakk og vann over nærværende parsell samt rett til å vedlikeholde sådanne anleggs- og vedlikeholdsarbeider.

14. Alle med salget forbundne omkostninger, herunder utgiftene ved tomtens oppmåling og skylddeling, stempel og tinglysning av skjøte samt 2% provisjon til selgerens representant, betales av kjøperen.

15. I håndpenger betaler kjøperen ved denne kontrakts underskrift kr.

16. Kjøperen har fått utlevert en avskrift av Asker herredstyes med reguleringen vedtatte vedtekter som er godkjent med Arbeidsdepartementets skrivelse av 23. september 1937.

17. Spesielle vilkår:

De trær som er på tomten tilfaller kjøperen.

18. Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer. Selger og kjøper har underskrevet begge eksemplarer og beholder hver et eksemplar.

Asker

Oslo, den 30. juni 1959

Som selger:

Gjørn Mortensen

Til vitterlighet:

Knut Bjelke, o.r.sakfører.

Som kjøper:

Romar Bech

.....



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- 1. Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivarettatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivarettatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² 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 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- 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 bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivarettatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere området miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

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 byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
 - b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.
- Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskride ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskride ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for 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 byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bleikervangen 63
1387 ASKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre