Bleikervangen 26, 1387 ASKER



PROPR.NO

Selger
Eivind Aasvang
91869225

Prisantydning
5 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3203 Gnr. 55 Bnr. 465 Snr. 34

Sentral, hyggelig 3-roms selveierleilighet, med balkong og garasje

PRISANTYDNING
kr 5 850 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 850 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
83kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
8kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
8 263kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1996



Velkommen til Bleikervangen



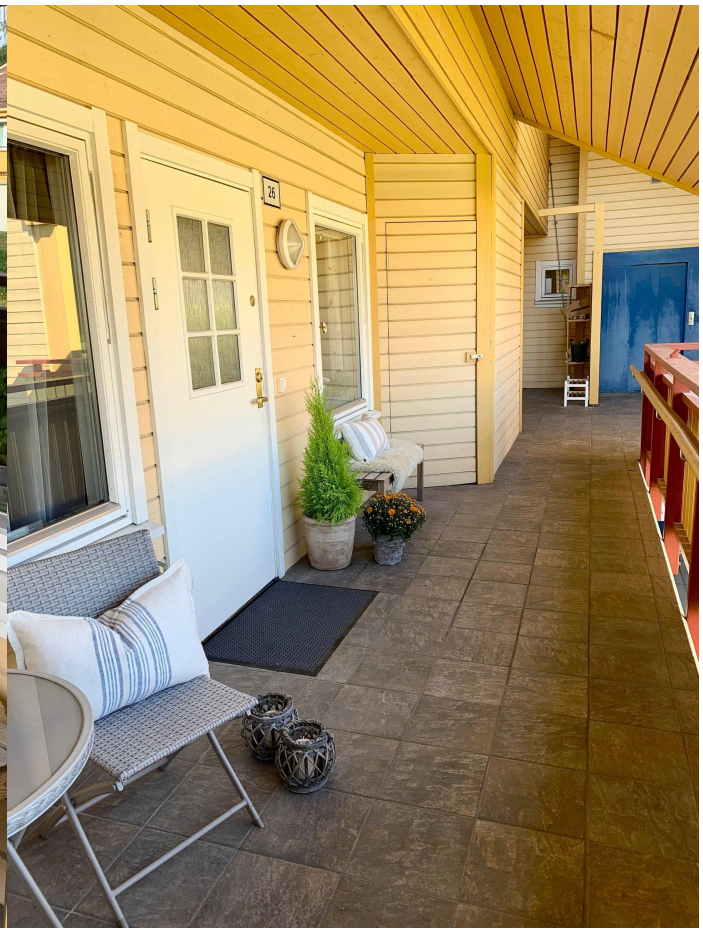
Det er flotte fellesområder i sameiet



Svalgang ved inngangsparti hvor morgenkaffen kan nytes.



For eksempel her :-)



Utebod ved inngangsdøren. Heisen (med blå dører) går til 1.etg og garasjeanlegg. I forbindelse med garasjen er det en gitterbod.



Romslig entre med garderobe.



Romslig entre med garderobe.



Lyst og pent kjøkken.



Godt med benkeplass.



Hvite fliser over benken.



God plass til kjøkkenbord og stoler.







Inngang fra entreen til soverom 1



Romslig plass til seng og nattbord





Soverom, gjesterom, hjemmekontor, bibliotek eller hobbyrom.



Innvendig bod eller walk inn closet



Stue



Spisestue















Hovedsoverom







Plass til nattbord på hver side av dobbelsengen



Skyvedørsgarderobe



Skyvedørsgarderobe



Hovedbad



Toalett, dusj, vask



Godt med benkeplass på hovedbadet



Inngang fra hovedsoverom og gang







Vaskerom/bad med opplegg til vaskemaskin



Toalett, vask



Dusjnisje



Solrik sydvestvendt veranda med flere møbleringsmuligheter





Utvendig bod

09:18

Skisse BLV26

JPG - 2,5 MB



Selveierleilighet (i småhus)
Etasje 2

Bærum Takst og Eiendom

Bleikervangen 26, 1387 Asker

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen. Utført av Bærum Takst og Eiendom AS
www.btakst-eiendom.no

Plantegning

Om boligen

Romslig og solrik leilighet i et meget attraktivt område. Fjordgløtt fra kjøkkenvinduet.
15 minutters spasertur til Asker sentrum.
Leiligheten ligger i 2.etg. Ankomst trapp og heis.
Heis ned til garasje i samme bygg. Egen garasjeplass følger leiligheten. (1stk.)
Leiligheten framstår som åpen og arealeffektiv. Her finner du romslig stue, to soverom, to bad, kjøkken og innvendig bod/garderobe. Terrassen er sørvestvendt og solrik.

Veldrevet sameie med lave felleskostnader. Vann og avløp betales i henhold til eget forbruk via vannmåler. Kommunale avgifter dekkes over husleia.
Velstelt uteareal med grønne plener og vannfontene . Sameiet sørger for plenklipp og måking. God adkomst for funksjonshemmede.
Noe modernisering må påregnes.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
146 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

158 240 kr (Omkostninger totalt)

---

6 008 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Beliggenhet

Boligen ligger noen minutters gange fra dagligvarebutikk, lege, tannlege, barnehage, skoler, svømmehall, ishall og idrettsanlegg. Busstopp finnes rett rundt hjørnet. Det er tre boligkompleks med en småhusbebyggelse i to etasjer.
Bygget er oppført i 1996.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

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

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i småhus)
Bleikervangen 26
1387 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mikkel Degland
Dato: 23/04/2025

Belsetveien 78
Rykkinn 1348
93624183
mikkel@btakst-eiendom.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 465
Hjemmelshaver:	Oddbjørg Aasvang
Seksjonsnummer:	34
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1996
Tomt:	Felleseie tomt 8 263 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Oddbjørg Aasvang
Befaringsdato:	22.04.25
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.

OM TOMTEN:
Tomten er flat og har adkomst fra Bleikervangen. Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte gangveier med belysning, plen, beplantning, blomsterbed, sittegrupper og redskapsbod.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg over 2. etasjer. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller i hovedsakelig betong. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Utvendige fasader er forblendet med malt panel. Balkongdør med 2-lags glass, produsert i 1999. Vinduer i 2-lags glass, produsert i 1999.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Gulvvarme på badene. Panelovner / løsovner i øvrige rom.
Det er pipeløp for montering av peisovn.

ROMHØYDE:
Etasje 2: entré 2,40m, kjøkken 2,40m, 2 bad 2,40m, 2 soverom 2,40m, bod 2,42m og stue 2,38m.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for denne leiligheten.

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

VEGGER:
Fliser på badene.
Malte overflater / strie i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Malte overflater i alle rom.

GULV:
Fliser på badene.
Vinylbelegg i bod.
Parkettgulv i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om.

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst om.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	83	4		12	79	4
Kjeller: bod i felles rom		2				
SUM BYGNING	83	6		12	79	4
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Etasje 2: entré, kjøkken, 2 bad, 2 soverom, bod og stue.

BRA-e:

Etasje 2: utebod på terrasse, utebod ved inngangsparti.
Kjeller: bod i felles rom.

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til leilighetens arealer følger en gitterbod (nr.26) i felles, lukket, kjellerrom på 2 m². En bod på terrasse på 3 m² og en bod ved inngangsparti på 1 m². Bodene er påvist av oppdragsgiver og tatt med som BRA-e, vedtekter er ikke innhentet eller kontrollert. Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen. I følge eier følger det en biloppstillingsplass til leiligheten (plass nr. 26) i felles lukket garasjeanlegg.

Arealmålingen er utført med laser. 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. Eventuelle sjakter for leiligheten er tatt med i beregning for BRA-i.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert /tildekket på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Mikkel Degland - fått nøkkel av selger. (tlf: 936 24 183)

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann

Bærum Takst og Eiendom

23/04/2025



Mikkel Degland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet har ukjent alder og oppbygning, antatt fra byggeår. Flislagte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Servant med ett-greps blandebatteri. Skap, speil og belysning over servant. Dusjnisje med svingbar dusjdør, dusjarmatur med hånddusj.

TG2: Det registreres noen hakk i veggflisene, samt en sprekt flis i dusjsonen. For deler av veggene registreres det hulrom, som kan være et tegn på manglende vedheft til underlaget. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med varme.
Det er målt 5mm fall fra terskel til sluk, ellers forholdsvis flatt med noen ujevnheter registrert.

TG2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hulrom registrert under gulvflis.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk i plast med deler av synlig membran/belegg klemt i sluk.

Det ble utført fuktsøk i boret hull i tilstøtende rom (gang mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier så kan ikke fuktskade utelukkes grunnet baderommets alder.

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

TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Oppbygningen er ukjent og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med totalrenovering av rommet.
Tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

1.2 Dusjbad / vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet har ukjent alder og oppbygning, antatt fra byggeår. Flislagte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Servant med ett-greps blandebatteri. Skap, speil og belysning ved servant. Dusjkabinett med dusjarmatur og hånddusj.

TG2: For deler av veggene registreres det hulrom, som kan være et tegn på manglende vedheft til underlaget. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme.
Det er målt 9mm fall fra terskel til sluk.

TG2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hulrom registrert under gulvflis.

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk i plast med klemring. Ingen synlig belegg mot klemring da støp dekker over kanten mot klemringen.

Det ble utført fuktsøk i boret hull i tilstøtende rom (soverom mot våtsone) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier så kan ikke fuktskade utelukkes grunnet baderommets alder.

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

TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Oppbygningen er ukjent og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med totalrenovering av rommet. Badet fungerer som normalt etter eiers bruk med dusjkabinett.
Tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og benkeplate i tre. Ventilator over komfyr med avtrekk ut.
Oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum og komfyrvakt over kokeplate.

TG2 vurderes grunnet alder og generell slitasje for overflatene. Det registreres hakk, sår og skjolder i overflatene.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Hovedsaklig 3- stavs parkett på gulv. Vinylbelegg på gulv i bod.
Vegger med tapet og malt glassfiberstrie.
Himling i malte flater.

TG2 vurderes da det registreres en del bruksslitasje for overflatene.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og balkongdør med rammer/karmer av treverk og 2-lags glass, prod. år 1999.
Isolert ytterdører ved entré med glassfelt og sikkerhetslås.

Ytterdører og vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG2 vurderes da vinduene og dørene har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fra stue er det utgang til balkong i trekonstruksjon på ca. 12 m². Terrassebord i tre. Rekkverk i tre, høyde på rekkverk målt til 1,08 m. Tilgang til utebod på ca. 3 m².

TG2 vurderes da det ikke er tilstrekkelig oppkant ved balkongdør, samt at det registreres noe fuktinnsig i bod på balkongen som bør holdes under observasjon.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av kobberrør antatt fra byggeår. Avløpsrør i plast og støpejern.
Gulvmonterte toalett på badene. Sluk i plast.
Stoppekran plassert under oppvaskkum på kjøkken.

Stikkledninger fra bolig og til kommunal kum er ikke vurdert eller inspisert.
Bygningens felles røranlegg er ikke vurdert.

TG2 vurderes da over halvparten av levetiden til vannrør og avløpsrør er passert.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2022, plassert i benkeskap. Bereder er koblet med overløp og lekkasjesikret med automatisk lekkasjevarsler.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Frisklufttilførsel gjennom luftespalter i vinduer og ventil i yttervegg. Mekanisk avtrekk for badene og kjøkken via styring fra ventilator på kjøkkenet.
Da bygget ble oppført var det ingen krav til ventilasjon slik som i nyere tid.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.
Det er allikevel foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer, 5 kurser, hovedsikring og jordfeilbryter iht. oversikt.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merk:
- det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for leiligheten for arbeider utført etter 1999.

Merknader: Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, etasjeskiller, piper og evt. fyringsanlegg.

Bygningen er oppført i 1996, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2: Det registreres noen hakk i veggflisene, samt en sprekt flis i dusjsonen. For deler av veggene registreres det hulrom, som kan være et tegn på manglende vedheft til underlaget. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hulrom registrert under gulvflis.
1.2.1	Dusjbad / vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2: For deler av veggene registreres det hulrom, som kan være et tegn på manglende vedheft til underlaget. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
1.2.2	Dusjbad / vaskerom Overflate gulv
	TG2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hulrom registrert under gulvflis.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet alder og generell slitasje for overflatene. Det registreres hakk, sår og skjolder i overflatene.
3.1	Andre rom
	TG2 vurderes da det registreres en del bruksslitasje for overflatene.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduene og dørene har passert over halvparten av forventet levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da det ikke er tilstrekkelig oppkant ved balkongdør, samt at det registreres noe fuktinnsig i bod på balkongen som bør holdes under observasjon.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da over halvparten av levetiden til vannrør og avløpsrør er passert.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Oppbygningen er ukjent og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med totalrenovering av rommet. Badet fungerer som normalt etter eiers bruk med badekar.

Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

1.2.3 Dusjbad / vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes da membran ikke kan konstateres, samt alder og ukjent byggemåte. Oppbygningen er ukjent og det må derfor påregnes kostnader i forbindelse med totalrenovering av rommet. Badet fungerer som normalt etter eiers bruk med dusjkabinett.

Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Bleikervangen 26, 1387 ASKER

16 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bleikervangen 26	Bleikervangen 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Aasvang, Eivind

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Blikkenslager i regi av sameie. Ny markise ca 2022

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

i regi av sameie

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør ble staket opp fra servant til sluk på hovedbadet.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Aasvang, Eivind	**2025-07-16**

Identification

bankID Aasvang, Eivind

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aasvang, Eivind	16/07-2025 13:14:18	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Bleikervangen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Bleikervangen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Bleikervangen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Bleikervangen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Bleikervangen Boligsameie

Tid: torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Sted: Klubbhuset, Asker Tennisklubb adr. Bleikerveien 64

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 106.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Økning av husleie

Øking av husleie med 10 % for å ta høyde for fremtidig vedlikehold og KPI (konsumprisindeksen).

Forslag til vedtak: Husleien økes med 10 %.

5.2 Vedlikehold av tak

Det er budsjettert med 100.000 kr for skifte av knekt og løs takstein. Dette inkluderer også utbedring av undertak. Styret må arbeide videre med kostnaden for dette. Kostnaden vil mest sannsynlig bli høyere enn 5 % av årlig felleskostnad ref. $12 i vedtektene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir fullmakt til kostnad innenfor 100.000 kr.

5.3 Trappeheis i Bygg A

Heisgruppen BV-A har forholdt seg til vedtaket fra Bleikervangens styre under etablering og installasjon av heis. Heisgruppen er etablert med retter og plikter etter egne utarbeidede vedtekter.

I Bleikervangens styrevedtak etter Heisgruppens søknad av 04.10.2022 om etablering, er det krav om tinglysing av eierdelen av heisen for beboerne. Dette ser styret i dag som unødvendig fordi heisgruppens egne vedtekter dekker eierforhold og tilknytting. For å forankre kravene til heis er forslaget å gi et tillegg i Bleikervangen sameies vedtekter.

Forslag til vedtak: Heis i bygg A og B skal bekostes og driftes av respektive beboere i 2. etasje. De respektive beboere skal være pliktig medlem av sin heisgruppe for bygget og forholde seg til vedtektene for gruppen.

5.4 Sak fra valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår endring i vedtektene § 13 Styret 1.avsnitt.

Dagens vedtekter:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer.

Forslag til endring:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørn Bastholm Hansen
Styremedlem, Gustav Faller
Styremedlem, Sondre Torp
Styremedlem, Morten Roar Johansen
Varamedlem, Herman Heibek

7.1 Valg av styreleder

Herman Heibek stiller som styreleder.

Forslag til vedtak: Herman Heibek velges som styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Morten Roar Johansen tar gjenvalg.

Gustav Faller tar gjenvalg.

Kåre Dahl stiller som styremedlem.

Forslag til vedtak: Morten Roar Johansen velges som styremedlem.

Gustav Faller velges som styremedlem.

Kåre Dahl velges som styremedlem.

7.3 Valg av valgkomité

Inger Johanne Tronstad tar gjenvalg for 1 år.

Kirsten Knoph Viita tar gjenvalg for 1 år.

Annemor Onarheim tar gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Inger Johanne Tronstad valgt som valgkomitè for 1 år.

Kirsten Knoph Viita valgt som valgkomitè for 1 år.

Annemor Onarheim valgt som valgkomitè for 1 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Bleikervangen Boligsameie
Styret

BLEIKERVANGEN BOLIGSAMEIE

Styrets årsberetning driftsåret 2024

Etter årsmøtet i april 2024 har styret bestått av:

- Jørn Bastholm Hansen styreleder
- Morten Johansen Styremedlem
- Gustav Faller Styremedlem
- Sondre Torp Styremedlem
- Herman Heibek Varamedlem

Valgkomiteen har i samme periode bestått av:

- Inger Johanne Tronstad
- Annemor Onarheim
- Kirsten Knoph Viita

Det har etter forrige årsmøte blitt avholdt 7 styremøter. Noen mindre saker er i tillegg diskutert og løst over e-post og telefon.

Pipehatt

Styret har fått flere henvendelser angående sotvann ut av feieluke i leilighetene. Dette er et gjentagende problem hos flere. Det ble derfor montert pipehatter av blikkenslager Fossli på alle pipene. Problemet ser ut til å være løst, fordi det er ikke kommet henvendelser til styret om dette i etterkant. Vi minner for øvrig igjen om at åpne ute lufteventiler er viktig både ved fyring i ovnen og når avtrekksviften går.

Vedlikeholdsrapport

Det er foretatt en vedlikeholds befaring 16. januar sammen med representant fra teknisk avdeling i ABBL. Dette gjøres hvert 5. år. Forrige vedlikeholds rapport var fra 2019 og vi har fått en ny som gjelder fra 2024 til 2029. Dette gir en arbeidsplan for styrearbeidet. Hovedpunktet i planen er maling av fasader.

Vannstopp, komfyrvakt og rens av ventilasjonskanaler

Styret koordinerte arbeidet med installasjon av vannstopper og komfyrvakt. Noen beboere hadde allerede dette installert, men ganske mange fikk nå muligheten til å benytte gruppeprisene som rørlegger og elektriker gav oss. Dette gir en økt sikkerhet for alle beboere.

Firmaet Pover Clean ble etter anbud valgt til å utføre rens av ventilasjonskanalene i hver leilighet. Firmaet hadde tilkomst til alle leilighetene og renset kanaler og kjøkkenavtrekk

BLEIKERVANGEN BOLIGSAMEIE

Dugnad

Under vårdugnaden i fjor fikk vi blant annet gjort:

- Luking rundt fontene
- Oppretting og feste av kantstein
- Vannslange til vaskeplass
- Maling av søppelbod

Etter dugnaden ble det servert kaffe og vafler i et hyggelig samvær.

Taket på søppelboden ble vasket og malt med svart Tyrilin av styremedlemmer. For øvrig er tegningsskisse, situasjonsplan og bygge skjema sendt Asker kommune for registrering.

Takk til Herman Heibek som gjorde et stort arbeid med sklisikring av trappene i bygg C. Dette vil løse glatte trinn fra smeltevann som renner ned og fryser. Forhåpentligvis unngår vi nå flere ulykker med fall i glatt trapp.

Skråning mot Bleikervangen

Styret engasjerte gartneren vår til å få skikk på skråningen. Buskene som ble satt ned har dårlige vekstforhold når næringen og fuktigheten i jorda må deles med mye ugress. Det ble ryddet for ugress, lagt duk og dekke av bark. Ifølge Lukas gartner vil dette sikre buskene våre og hindre ugress.

Snømåking

Vi så at behovet for strøing av parkeringsplasser og veier er stort etter fjorårets vinter med mye is. Anbudsrunde med laveste pris fra Eiken & Sønn AS i Vollen gjorde at vi valgte de til snøbrøyting og strøing for vintersesongen. Deres pris førte til at utgiftene for denne posten ikke økte mye i forhold til tidligere kostnad. Vår gamle avtale med Vaktmesterkompaniet AS ble sagt opp. Som forrige vår planlegges det for at Lucas gartner med håndholdt motorbørste fjerner strøsingelen.

Takene

Vi har i høst fått rettet opp i mangelfull utførelse av takene fra den gangen husene ble bygget. Alle skjevheter og manglende avstivning i takets bærekonstruksjon for bygg C er rettet og sikret mot fremtidig skade. Ved gjennomgang av takene i bygg A og B viste utførelsen at disse takene hadde tilstrekkelig avstivning. Det ble derfor ikke gjort tiltak der. Konklusjonen er at alle takene nå er sikret mot skjevstilling av bærekonstruksjonen og alle byggefeil er rettet. Styrken av taket og dermed den snømengde de kan bære, vil være det takene er beregnet for etter regelverk på byggetidspunktet.

BLEIKERVANGEN BOLIGSAMEIE

Vårt krav ovenfor forsikringsselskapet om dekning av skaden førte ikke frem. Etter 2 anker fra oss kom forsikringsselskapet til slutt tilbake med en mer fyldig begrunnelse for avslaget. Hovedsaken for avslaget er betegnelsen følgeskade. Følgeskader dekkes i utgangspunktet av forsikringen, men ikke utbedring av selve årsaken. Årsaken vår er byggefeil. Hvis byggefeil fører til følgeskade, må den avdekkes innen 10 år etter at arbeidet ble utført. Skade forårsaket av mye snø dekkes heller ikke av naturskade som ligger i vår forsikring. Dette fordi skaden er forårsaket av byggefeil.

Utbedringene av takene ga sameiet en kostnad på ca. kr. 70 000. Denne kostnaden er mer enn hva styret kan forplikte sameiet til etter §12 i vedtektene. Ifølge vedtektene er denne kostnaden 5% av årlig felleskostnad, altså i overkant av ca. 50 000 kr. Informasjonsmøtet i høst med orientering om skadene på taket, ga unntak for denne begrensningen. Dette fordi det var en skadesak som krevde rask planlegging og utbedring før snøen kom, uten at styret måtte kalle inn til ekstraordinært årsmøte for godkjenning etter vedtektene.

Det ble under inspeksjonen av loftene registrert saltutslag og mindre fukt ved noen av pipene. Det ble derfor påført diffusjonsåpen impregnering utvendig på pussen på pipene. Dermed vil for noen år pussen motstå regn som ellers vil føres til loftet gjennom pussen. Pipebeslagene ble vurdert til å være i orden.

Under snekkerens arbeid med impregneringen av pipene, ble det registrert en del takstein med brudd. I tillegg var det en del takstein rundt pipene som ikke var festet og var forskjøvet. Samtidig registrerte snekkeren at noen undertakplater var løsnet og ikke ga nødvendig beskyttelse mot vanngjennomtrengning. Dette må være prioriterte utbedringer til våren som en del av full inspeksjon av taksteinene. I årets budsjett er kostnaden for dette estimert til 100 000 kr. som da må godkjennes spesielt ifølge vedtektene.

Sluttord

Styret vil rette takk til alle som har bidratt med arbeid for fellesskapet. Ingen nevnt og ingen glemt.

Styret takker også forretningsfører i ABBL for støtte og hjelp i året som har gått.

Styret, februar 2025

Resultatregnskap Bleikervangen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 105 908	1 055 547	1 053 000	1 235 845
Annen driftsinntekt	2	12 164	13 142	15 000	15 000
Sum inntekter		1 118 072	1 068 689	1 068 000	1 250 845
Kostnader					
Lønnskostnad	3	120 946	147 029	121 000	120 946
Kostnad lokaler	4	276 657	237 510	288 000	305 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	8 947	22 159	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	377 821	188 784	262 000	215 000
Periodisk vedlikehold	7	0	252 730	0	0
Annen driftskostnad	8	357 926	418 008	436 000	460 400
Sum kostnader		1 142 297	1 266 219	1 117 000	1 111 346
Resultat før finansielle poster		-24 225	-197 530	-49 000	139 499
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	5 767	16 553	16 000	5 000
Sum finansielle poster		5 767	16 553	16 000	5 000
Årsresultat		-18 459	-180 977	-33 000	144 499

Balanse Bleikervangen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	10
Andre fordringer	10	166 853	0
Sum fordringer		166 853	10
Bankinnskudd, kasse o.l	11	609 680	658 005
Sum omløpsmidler		776 533	658 016
Sum eiendeler		776 833	658 316

Balanse Bleikervangen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	606 176	624 635
Sum egenkapital		606 176	624 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 058	16 569
Forskudd innbetalinger		5 598	13 849
Annen kortsiktig gjeld	13	0	3 263
Sum kortsiktig gjeld		170 656	33 681
Sum gjeld		170 656	33 681
Sum egenkapital og gjeld		776 833	658 316

Bleikervangen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Jørn Bastholm Hansen Styreleder	Sondre Torp Styremedlem	Morten Roar Johansen Styremedlem

Gustav Faller
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 105 908	1 055 547	1 053 000	1 235 845
Sum	**1 105 908**	**1 055 547**	**1 053 000**	**1 235 845**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	500	0	0
Strøm el-bil	12 164	12 642	15 000	15 000
Sum	**12 164**	**13 142**	**15 000**	**15 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	20 000	0	0
Påløpte feriepenger	0	2 860	0	0
Styrehonorar	106 000	106 000	106 000	106 000
Arbeidsgiveravgift	14 946	17 766	15 000	14 946
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	403	0	0
Sum	**120 946**	**147 029**	**121 000**	**120 946**

Sameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	2 700	0	3 000	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	118 604	103 320	115 000	133 000
Lys, varme, energi	59 378	69 022	70 000	72 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	55 201	43 102	60 000	62 000
Sommer- og vinterkostnader	40 775	22 065	40 000	35 000
Sum	**276 657**	**237 510**	**288 000**	**305 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	8 947	22 159	10 000	10 000
Sum	**8 947**	**22 159**	**10 000**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	216 769	93 760	153 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 255	24 830	9 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	151 797	70 194	100 000	110 000
Sum	**377 821**	**188 784**	**262 000**	**215 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	252 730	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	100 947	96 340	100 000	106 000
Kontorrekvisita	1 368	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 595	2 415	4 500	4 500
Elektroniske fellesavtaler	144 689	169 086	200 000	206 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	538	0	500	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	637	2 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	101 362	115 684	102 000	116 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 634	30 786	20 000	1 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 400
Kostnader for bomiljøtiltak	1 892	160	4 000	23 000
Sum	**357 926**	**418 008**	**436 000**	**460 400**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	41	39	0	0
Renter plasseringskonto	5 726	4 958	5 000	5 000
Finansinntekt	0	11 556	11 000	0
Sum	**5 767**	**16 553**	**16 000**	**5 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	166 853	0
Sum	**166 853**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	243 226	546 828
Sparekonto Boligbanken	366 454	111 178
Sum	**609 680**	**658 005**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	624 635	805 612
Fra årets resultat	-18 459	-180 977
Sum annen egenkapital	606 176	624 635
Sum egenkapital	606 176	624 635

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	403
Påløpte feriepenger	0	2 860
Sum	**0**	**3 263**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	624 335	805 312
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-18 459	-180 977
Årets endring disponible midler	-18 459	-180 977
Disponible midler UB	605 876	624 335

Resultat og balanse med noter for Bleikervangen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bleikervangen Boligsameie

Styreleder	Jørn Bastholm Hansen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Sondre Torp (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Gustav Faller (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Morten Roar Johansen (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bleikervangen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bleikervangen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 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

Penneo Dokumentnøkkel: 5PBSH-5TS1B-Q07ES-EBKQI-ZLDXZ-YTDBJ

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5PBSH-5TS1B-Q07ES-EBKQI-ZLDXZ-YTDBJ

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-27 06:26:54 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 5PBSH-5TS1B-Q07ES-EBKQI-ZLDXZ-YTDBJ

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.

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.

FORSLAG TIL SAKER BEBOERMØTE

1. BLOMSTER TIL BEGRAVELSE

Dagens praksis er å gi blomster med bånd ved begravelse av beboer i Bleikervangen sameie fra sameiet. Det gis da ikke blomster til tidligere beboere. Dette gir enkel praksis fordi det da ikke blir spørsmål om tid siden vedkommende var beboer her. Det er selvfølgelig naturlig at beboere privat går sammen om blomster til tidligere beboere de hadde nært forhold til.

Vedtak: Dagens praksis beholdes.

2. MATING AV FUGLER

Mange klager til styret om at mating av fugler tiltrekker seg måker og kråker. Foringen medfører at noe faller på bakken og gir næring til mus og rotter. Sameiet har avtale med firmaet Anticimex om skadedyrkontroll i utplasserte bokser.

Vedtak: Forbud mot mating av fugl på eiendommen inkluderes i Husordensreglene.

3. ENDRING AV TOMTEN

$12 i vedtektene pkt. 1 gir krav om 2/3 flertall for å endre tomten som går ut over vanlig vedlikehold. Det er av beboere kommet muntlig ønske om følgende forandringer av tomten:

1. Mer plen rundt fontenen for å redusere luking av ugress i grusen.
2. Erstatte grus ved boccia bane med gress.
3. Plassere plantekasser på plenen i enden av hus C mot REMA.
4. Oppgradere lekeplassen.
5. Legge heller i gangvei mot REMA.
6. Fjerne heller og erstatte med plen på deler av utstikkende gangareal foran nr. 21 og 23.

Noen av disse forslagene må undersøkes videre av styret for å vise mer detaljerte konsekvenser og kostnad.

Vedtak: Styret arbeider videre og legger fram forslag til løsninger og kostnad.

4. EVENTUELT

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bleikervangen Boligsameie torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset, Asker Tennisklubb adr. Bleikerveien 64.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 21 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 28 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Hans Ivar Rud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 106.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Økning av husleie

Øking av felleskostnader med 10 % for å ta høyde for fremtidig vedlikehold og KPI (konsumprisindeksen).

Vedtak:
Felleskostnader økes med 10 % fra 01.07.2025.

5.2 Vedlikehold av tak

Det er budsjettert med 100.000 kr for skifte av knekt og løs takstein. Dette inkluderer også utbedring av undertak. Styret må arbeide videre med kostnaden for dette. Kostnaden vil mest sannsynlig bli høyere enn 5 % av årlig felleskostnad ref. $12 i vedtektene.

Vedtak:
Årsmøtet gir fullmakt til kostnad innenfor 100.000 kr.

5.3 Trappeheis i Bygg A

Heisgruppen BV-A har forholdt seg til vedtaket fra Bleikervangens styre under etablering og installasjon av heis. Heisgruppen er etablert med retter og plikter etter egne utarbeidede vedtekter.

I Bleikervangens styrevedtak etter Heisgruppens søknad av 04.10.2022 om etablering, er det krav om tinglysing av eierdelen av heisen for beboerne. Dette ser styret i dag som unødvendig fordi heisgruppens egne vedtekter dekker eierforhold og tilknytting. For å forankre kravene til heis er forslaget å gi et tillegg i Bleikervangen sameies vedtekter.

Vedtak:
Heis i bygg A og B skal bekostes og driftes av respektive beboere i 2. etasje. De respektive beboere skal være pliktig medlem av sin heisgruppe for bygget og forholde seg til vedtektene for gruppen.

5.4 Sak fra valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår endring i vedtektene § 13 Styret 1.avsnitt.

Dagens vedtekter:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer.

Forslag til endring:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

Vedtak:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Herman Heibek stiller som styreleder.

Vedtak:
Herman Heibek valgt som styreleder for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Morten Roar Johansen tar gjenvalg.

Gustav Faller tar gjenvalg.

Kåre Dahl stiller som styremedlem.

Vedtak:
Morten Roar Johansen valgt som styremedlem for ett år.

Gustav Faller valgt som styremedlem for ett år.

Kåre Dahl valgt som styremedlem for ett år.

7.3 Valg av valgkomité

Inger Johanne Tronstad tar gjenvalg for 1 år.

Kirsten Knoph Viita tar gjenvalg for 1 år.

Annemor Onarheim tar gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Inger Johanne Tronstad valgt som valgkomitè for 1 år.

Kirsten Knoph Viita valgt som valgkomitè for 1 år.

Annemor Onarheim valgt som valgkomitè for 1 år.

Protokoll for Bleikervangen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Hans Ivar Rud (sign.)	04.04.2025

BMTF

Egenerklæringsskjema

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr.
Eierseksjon ☐ alle typer leiligheter inkludert fritidsleiligheter Eierseksjon ☐
to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
Andel/aksje ☐ alle typer boliger med andel/aksje herunder også fritidsboliger
Tomt
Fritidsbolig
Annet (Spesifiser):

Gnr. 55	Bnr. 465	Seksjonsnummer 34	Andelsnummer	Aksjenummer	Festenummer
Adresse	Bleikervangen 26				
Postnr.	1387	Sted	ASKER	Kommune	ASKER
Byggeår	1996	Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14 år
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Ja x / Nei				
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)					

Type villa/husforsikring? Standard ☐ Utvidet ☐

Polise-/avtalenr.					
Er det dødsbo?	Ja		Ne Xi		
Avdødes navn:					
Hjemmelshaver:					

SELGEREN

Selger (1)	**Eivind Aasvang**				
Etternavn:	Aasvang			Fornavn:	Eivind
Tlf. priv:	91869225	Mobil:		E-post:	eivin.aasvang@gmail.com
Ny adr:	Vøyen terrasse 29 B	Postnr:	1384	Sted:	Asker
Selger (2)					
Etternavn:				Fornavn:	
Tlf. priv.		Mobil:		E-post:	
Ny adr:		Postnr:		Sted:	

Initialer _EAa____

Spørsmål for alle typer eiendommer		Nei	Ja	Har ikke/ vet ikke	Kommentarer
1	Kjenner du til om det er eller har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	x			
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	x			
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort.				
2.2	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?	x			
2.3	Er arbeidet utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn opplyses.			x	Fra byggeår
2.4	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad?			x	Fra byggeår
2.5	Er forholdet byggemeldt/omsøkt?			x	Fra byggeår
3	Kjenner du til om det er eller har vært problemer med ildsted eller skorstein, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende? Foreligger det tilsynsrapport?	x			Er ikke instalert
4	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann eller avløp?	x			
4.1	Er arbeidet utført av ufaglærte, eller ved egeninnsats eller dugnad?	x			
4.2	Hvis arbeidet er utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn oppgis:				
5	Kjenner du til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypekjeller og overflatevann på eiendommen?	x			
6	Kjenner du til om det er eller har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	x			
7	Kjenner du til om det er eller har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	x			
8	Kjenner du til om det er eller har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?	x			
9	Kjenner du til om det er eller har vært utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade?	x			
9.1	Har det vært utført arbeid på taktekking, takrenner eller beslag?		x		I regi av sameiet
9.2	Hvis ja, er arbeidet utført av en faglært, oppgi firmanavn, eventuelt også navn:	Spørsmål	ABBL er foretningsfører		
10	Er hele det elektriske anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		x		Byggeår
10.1	Hvis ja, oppgi firmanavn, eventuelt også navn:				
10.2	Kjenner du til om det er mangler ved det elektriske anlegget?	x			
10.3	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet hvor det er påpekt mangler ved det elektriske anlegget?	x			
10.4	Har du samsvarserklæring på det elektriske anlegget for alle arbeider utført etter 1999-01-01?	x			Elvia hadde en kontroll i 2018. Feil ble rettett av Bærum Eltekk. Ved Knut Lia
11	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som tømrer, murer eller lignende?	x			

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

Initialer _____

fortsettelse

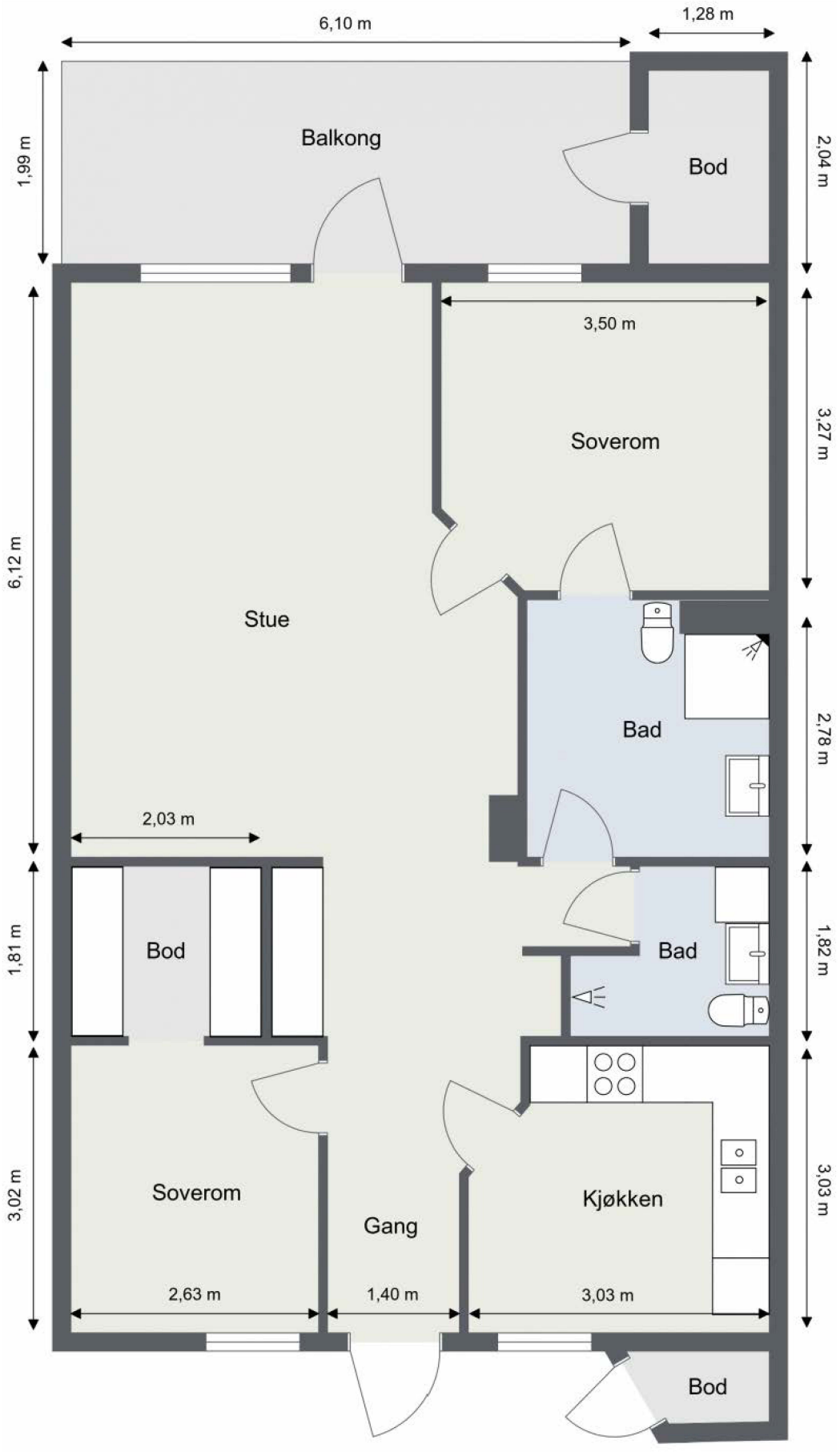
Spørsmål for alle typer eiendommer		**Nei**	**Ja**	**Har ikke/ vet ikke**	**Kommentarer**
13	Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?	X			
13.1	Kjenner du til om det foreligger påbud, heftelser eller krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse?	X			
14	Selges eiendommen med utleieleilighet eller hybel?	X			
14.1	Er utleieleiligheter godkjent hos bygningsmyndighetene for utleie?				Ikke relevant
15	Er det innredet/bygd ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen etter at den ble oppført?	X			
15.1	Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?				Ikke relevant
16	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger eller utførte målinger (radon, fukt, setninger, støv osv.)?	X			
17	Kjenner du til om det er støy, vibrasjoner og lydforhold som er vesentlig for kjøper å vite om?	X			
18	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Eksempel kan for eksempel være støv, lukt, inneklima, elektromagnetiske forhold, om det til eiendommen er bruksrett til byggverk på annen manns eiendom, annet.	X			
19	Er det pågående byggesaker på eiendommen som mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Hvis ja, redegjør i kommentarfeltet til høyre.	X			

Spørsmål for leiligheter i sameier, borettslag eller boligaksjeselskap		**Nei**	**Ja**	**Kommentarer**
20	Kjenner du til om sameiet, laget eller selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
21	Kjenner du til vedtak eller forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie eller økte fellesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov, skadeutbedring)? Sjekk styrets årsberetning.		x	Husleie økre fra kr. 2591 til kr.2850,-per måned
22	Finnes det en tilstandsrapport for fellesdelene yngre enn 5 år, og er denne i henhold til Norsk Standard NS 3424 eller NS 3600?	X		Angi dato for rapporten.

Tilleggskommentarer:
(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark.)

SIGNERING (SKAL FYLLES UT)

Dato: 23.042025	
Signatur selger 1:	Eivind Aasvang
Signatur selger 2:	



Selveierleilighet (i småhus)
Etasje 2

Bærum Takst og Eiendom

Bleikervangen 26, 1387 Asker

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen. Utført av Bærum Takst og Eiendom AS
www.btakst-eiendom.no

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

BLEIKERVANGEN BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER 2010
(Praktiske retningslinjer for trivsel og rasjonell drift av Bleikervangen Boligsameie)

Vedtatt: På årsmøtet 9. mars 2010
Sist endret på ordinært sameiermøte 17. mars 2015

Erstatter :
"HUSORDENSREGLER" vedtatt på konstituerende sameiermøte 20. februar 1996

GRUNNLAG OG HENSIKT

De til enhver tid gjeldende **SAMEIEVEDTEKTER** utgjør det overordnede styringsdokument for Bleikervangen Boligsameie.
HUSORDENSREGLER 2010 har til hensikt å skape gode samarbeidsforhold innen boligsameiet. RETNINGSLINJENE tar utgangspunkt i vedtektenes paragrafer og presiser rettigheter og plikter og trekker opp retningslinjer for ansvarsfordeling og samarbeid om drift og vedlikehold.
Meldinger fra Styret til beboerne – gjennom rundskriv eller oppslag, vil til enhver tid supplere **HUSORDENSREGLER 2010** nedenfor.

Vedr. § 2

SEKSJON
"Kjøper av seksjon har felles bruksrett sammen med de øvrige sameierne til boligsameiets felles arealer og fellesrom samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.
Seksjonseierne i 1 etg. disponerer og kan avgrense med hekk et hageparti på 6 meter ut fra veggen"

Presisering:
Beplantning og vedlikehold av plen og grøntanlegg mellom husvegg og hekk (normalt 6 meter) på hagesiden (mot vest), er den enkelte seksjonseiers ansvar. Der hekken er plassert utenfor 6 metergrensen (hus A), vedlikeholdes grøntanlegget innenfor av seksjonseier, mens sameiet sørger for

vedlikehold/klipping av hekken. Sameiet vedlikeholder også hekkene på hagesiden foran hus B og på inngangssiden i hus C. Hekkens høyde/bredde fastsettes av sameiets Styret/gartner i samråd med seksjonseiere i 1 etg. i de respektive hus.
Permanent beplantning langs husenes kortsider og ved inngangspartiene kan utelukkende skje etter samråd med og godkjennelse av styret.
Blomsterkrukker, bord, stoler og andre pyntegjenstander på bakkeplan langs inngangsiden i begge etasjer, må ikke plasseres slik at de hindrer fri passasje til andre leiligheter. .
(Ref. også presiseringer under pkt."Vedlikehold av felles grøntanlegg".)

Vedr. § 4

SEKSJONSEIERENS PLIKTER

"Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt"

Presisering:

Sameiere som planlegger tiltak som måtte berøre § 6 og/eller § 11 i vedtektene , sender skriftlig søknad til styret om godkjenning og må ha fått denne innvilget skriftlig før eventuelt arbeid igangsettes.

- Banking, boring og annen støyende maskinbruk skal ikke finne sted tidlig om morgenen eller sent på kvelden eller på søn- og helligdager.
  Det bør tas hensyn til naboer ved utendørs lufting av sengetøy, tøytørk, banking av tepper og lignende

- Plassering av bil ved stikkveiene foran inngangene, er bare tillatt for av- og påstiging eller for av- og pålessing. Parkering skal skje på parkeringsanlegget.

- Garasjeporten skal være lukket og dør og heis til garasjekjelleren skal være låst av sikkerhetshensyn.

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
  Ved lufting av hunder følges vanlige regler for hygiene og renhold.

Vedr. § 5

SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Av sameiets vedtekter fremgår hvilke vedlikeholdsplikter som inngår i seksjonseiers ansvarsområde.

Presisering:

- Alle rom må holdes oppvarmet på et nivå som sikrer at vannledningene ikke fryser.

- Seksjonens stoppekran for vanntilførsel (i kjøkkenbenk), bør avstenges ved lengre fravær
- Seksjonseiere i 1 etg. må selv sørge for at vanntilførsel til utekraner stenges på vintertid. (For råd: kontakt nabo eller styrets representanter

- Kjøkkenvifter og utluftingskanaler skal vedlikeholdes i samsvar med spesifikasjoner for montert utstyr. (Det gjennomfører også periodisk vedlikehold på sameiets regning – etter behov.)

- Seksjonseier/leietaker skal selv sørge for å holde innvendig avløp i orden, samt gjøre det som er mulig for å hindre tetting av hovedløp. (Unngå vasking av klær i badekar, å tømme fett, kaffegrut o.l i vask og sluk, samt å kaste uvedkommende ting i klosettet.

- Brannvarslere, brannslange og annet utstyr for å hindre/begrense brann, skal til enhver tid være intakt og bruk av utstyret kjent for seksjonens beboere.

- Seksjonseierne har plikt til å ta hensyn til løpende rundskriv og Meldinger fra Styret om saker av betydning for drift og vedlikehold av sameiets eiendeler.

VEDLIKEHOLD AV FELLES GRØNTANLEGG

Sameiets fellesområder vedlikeholdes gjennom avtaler med eksterne leverandører og individuelle/kollektive dugnader. Styret koordinerer disse arbeidsoppgavene.(For eksempel: gressklipping, klipping av hekker, trær og busker, snømåking av innkjøringsvei og parkeringsområde etc.)
Beplantning (hekker, busker og trær) på sameiets fellesområder er å oppfatte som sameiets eiendom. Dette gjelder selv om opprinnelsen eventuelt kan tilbakeføres som ”privat initiativ” fra sameiets etableringsperiode.
Sameiets felles grøntanlegg omfatter all vegetasjon som ikke er spesifisert under §2 ovenfor (6 meters området).
Sameiets styre søker – så langt det er mulig – å tilfredsstille de nærmeste beboeres ønsker om utforming og vedlikehold av grøntanleggene.
Styret kan inngå avtaler med enkelte seksjonseiere om vedlikehold av nærstående beplantning på fellesområdet.. (Ref. vedlegg ”Grunnkart ” med foreslått ansvarsfordeling)
Klipping/vedlikehold av sameiets trær ligger under styrets ansvarsområde.

VARSLINGSPLIKT

Beboere skal varsle styret eller forretningsfører (ABBL) ved eventuelle feil eller mangler ved fellesanlegget og bygninger.

ENDRING AV REGLENE

Årsmøtet i sameiet vedtar og kan endre RETNINGSLINJENE
Oppjusterte regler vil i så fall bli distribuert til alle seksjonseiere.

Vedtatt: Årsmøtet 9. mars 2010

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bleikervangen Boligsameie torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset, Asker Tennisklubb adr. Bleikerveien 64.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 21 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 28 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Hans Ivar Rud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 106.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Økning av husleie

Øking av felleskostnader med 10 % for å ta høyde for fremtidig vedlikehold og KPI (konsumprisindeksen).

Vedtak:
Felleskostnader økes med 10 % fra 01.07.2025.

5.2 Vedlikehold av tak

Det er budsjettert med 100.000 kr for skifte av knekt og løs takstein. Dette inkluderer også utbedring av undertak. Styret må arbeide videre med kostnaden for dette. Kostnaden vil mest sannsynlig bli høyere enn 5 % av årlig felleskostnad ref. $12 i vedtektene.

Vedtak:
Årsmøtet gir fullmakt til kostnad innenfor 100.000 kr.

5.3 Trappeheis i Bygg A

Heisgruppen BV-A har forholdt seg til vedtaket fra Bleikervangens styre under etablering og installasjon av heis. Heisgruppen er etablert med retter og plikter etter egne utarbeidede vedtekter.

I Bleikervangens styrevedtak etter Heisgruppens søknad av 04.10.2022 om etablering, er det krav om tinglysing av eierdelen av heisen for beboerne. Dette ser styret i dag som unødvendig fordi heisgruppens egne vedtekter dekker eierforhold og tilknytting. For å forankre kravene til heis er forslaget å gi et tillegg i Bleikervangen sameies vedtekter.

Vedtak:
Heis i bygg A og B skal bekostes og driftes av respektive beboere i 2. etasje. De respektive beboere skal være pliktig medlem av sin heisgruppe for bygget og forholde seg til vedtektene for gruppen.

5.4 Sak fra valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår endring i vedtektene § 13 Styret 1.avsnitt.

Dagens vedtekter:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer.

Forslag til endring:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

Vedtak:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Herman Heibek stiller som styreleder.

Vedtak:
Herman Heibek valgt som styreleder for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Morten Roar Johansen tar gjenvalg.

Gustav Faller tar gjenvalg.

Kåre Dahl stiller som styremedlem.

Vedtak:
Morten Roar Johansen valgt som styremedlem for ett år.

Gustav Faller valgt som styremedlem for ett år.

Kåre Dahl valgt som styremedlem for ett år.

7.3 Valg av valgkomité

Inger Johanne Tronstad tar gjenvalg for 1 år.

Kirsten Knoph Viita tar gjenvalg for 1 år.

Annemor Onarheim tar gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Inger Johanne Tronstad valgt som valgkomitè for 1 år.

Kirsten Knoph Viita valgt som valgkomitè for 1 år.

Annemor Onarheim valgt som valgkomitè for 1 år.

Protokoll for Bleikervangen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Hans Ivar Rud (sign.)	04.04.2025

SAMEIEVEDTEKTER

for

BLEIKERVANGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte
20. februar 1996.
Endret på ordinært sameiermøte 3. mars 1997, 12. mars 1998,
31. mars 2004, 13. mars 2007, 12. mars 2009, 9. mars 2010 og 21. mars 2017.
Sist endret på ordinært årsmøte 19. mars 2018

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 55, bnr. 465 i Asker er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 04.01.96 delt opp i 35 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpe-kontrakt og skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har i tillegg eksklusiv bruksrett til en bod ved inngangsdøren, en bod på stuesiden, samt en nummerert bod (-er) i garasjekjeller. Videre har seksjonseier eksklusive bruksrett til en garasjeplass (-er) i garasjeanlegget. Vedlagt følger garasjeplan og bodplan. Seksjonene 4 og 9 disponerer dessuten en ekstra bod på inngangsiden og på stuesiden, og seksjonene 2 og 3 en ekstra bod på inngangssiden, seksjon 8 får også en bod. Enkelte seksjoner disponerer ekstra garasjeplass og/eller bod i garasjeanlegg/garasjekjeller.

Kjøper av seksjon har felles bruksrett sammen med de øvrige seksjonseierne til sameiets fellesarealer og fellesrom samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

Seksjonseierne i 1. etg. disponerer og kan avgrense med hekk et hageparti på 6 meter ut fra veggen.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jmr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.
Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.
Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som sakling grunn regnes at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

§ 4
Seksjonseiernes plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eien-dommen.

Bruksretter må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr,

apparater med tilbehør. Dette gjelder også lednigner og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.
Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styret gjøre bygningsmessige forandring vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.v.

§ 7
Fellesutgifter
Sameiet betaler alle kostander til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles-arealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vakt-mestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasje-anleggene.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % fordeles likt på hver seksjon.
- 50 % fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Det kan opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidig vedlikehold av bygninger og fellesanlegg.

§ 8
Forsikring
Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 9
Utleie
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leie-takeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleie-perioden, samt varigheten av denne.

§10
Mislighold
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjoseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedteker, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.
Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og ~~E~~ eierseksjonslovens ~~s~~ §**39**. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 11
Årsmøtet er sameiets øverste organ
Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker. Skal et forslag som etter lov og vedtekter skal vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av leder og styremedlemmer
6. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. Esl § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13
Styret
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer. Funksjonstiden er ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender~~,~~ representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf Esl § 60, 1.ledd.

§14
Forretningsfører
Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførekontrakten,

§15
Pantesikkerhet overfor sameiet
Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon.
Denne panterett skal ha prioritet etter første gangs kjøpesum og senere etter 90 % av lånetakst til enhver tid.
Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§16
Tvister
Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§17
Vedtektsendring
Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § **27** annet ledd.

§ 18

Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Boligopplysninger:

Bleikervangen Boligsameie
BLEIKERVANGEN 26
1387 ASKER

Vår ref.: 555/34
Type: Sameie
Eiere: Oddbjørg Aasvang

Organisasjonsnr: 990 221 995 **Seksjonsnr:** 34

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 591**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	2 591

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **2 850**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	2 850

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Herman Heibek
Adresse: Bleikervangen 55
Postnr/-sted: 1387 ASKER
E-post: herm-hei@online.no

Parkering: Eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller, Se vedtektene.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	155
Annen formue:	16 258	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 55/465 - seksjon:34
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441029

Bleikervangen Boligsameie

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Bleikervangen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Bleikervangen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Bleikervangen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Bleikervangen Boligsameie

Tid: torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Sted: Klubbhuset, Asker Tennisklubb adr. Bleikervangen 64

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 106.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Økning av husleie

Øking av husleie med 10 % for å ta høyde for fremtidig vedlikehold og KPI (konsumprisindeksen).

Forslag til vedtak: Husleien økes med 10 %.

5.2 Vedlikehold av tak

Det er budsjettert med 100.000 kr for skifte av knekt og løs takstein. Dette inkluderer også utbedring av undertak. Styret må arbeide videre med kostnaden for dette. Kostnaden vil mest sannsynlig bli høyere enn 5 % av årlig felleskostnad ref. $12 i vedtektene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir fullmakt til kostnad innenfor 100.000 kr.

5.3 Trappeheis i Bygg A

Heisgruppen BV-A har forholdt seg til vedtaket fra Bleikervangens styre under etablering og installasjon av heis. Heisgruppen er etablert med retter og plikter etter egne utarbeidede vedtekter.

I Bleikervangens styrevedtak etter Heisgruppens søknad av 04.10.2022 om etablering, er det krav om tinglysing av eierdelen av heisen for beboerne. Dette ser styret i dag som unødvendig fordi heisgruppens egne vedtekter dekker eierforhold og tilknytting. For å forankre kravene til heis er forslaget å gi et tillegg i Bleikervangen sameies vedtekter.

Forslag til vedtak: Heis i bygg A og B skal bekostes og driftes av respektive beboere i 2. etasje. De respektive beboere skal være pliktig medlem av sin heisgruppe for bygget og forholde seg til vedtektene for gruppen.

5.4 Sak fra valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår endring i vedtektene § 13 Styret 1.avsnitt.

Dagens vedtekter:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer.

Forslag til endring:
Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørn Bastholm Hansen
Styremedlem, Gustav Faller
Styremedlem, Sondre Torp
Styremedlem, Morten Roar Johansen
Varamedlem, Herman Heibek

7.1 Valg av styreleder

Herman Heibek stiller som styreleder.

Forslag til vedtak: Herman Heibek velges som styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Morten Roar Johansen tar gjenvalg.

Gustav Faller tar gjenvalg.

Kåre Dahl stiller som styremedlem.

Forslag til vedtak: Morten Roar Johansen velges som styremedlem.

Gustav Faller velges som styremedlem.

Kåre Dahl velges som styremedlem.

7.3 Valg av valgkomité

Inger Johanne Tronstad tar gjenvalg for 1 år.

Kirsten Knoph Viita tar gjenvalg for 1 år.

Annemor Onarheim tar gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Inger Johanne Tronstad valgt som valgkomitè for 1 år.

Kirsten Knoph Viita valgt som valgkomitè for 1 år.

Annemor Onarheim valgt som valgkomitè for 1 år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Bleikervangen Boligsameie
Styret

BLEIKERVANGEN BOLIGSAMEIE

Styrets årsberetning driftsåret 2024

Etter årsmøtet i april 2024 har styret bestått av:

- Jørn Bastholm Hansen styreleder
- Morten Johansen Styremedlem
- Gustav Faller Styremedlem
- Sondre Torp Styremedlem
- Herman Heibek Varamedlem

Valgkomiteen har i samme periode bestått av:

- Inger Johanne Tronstad
- Annemor Onarheim
- Kirsten Knoph Viita

Det har etter forrige årsmøte blitt avholdt 7 styremøter. Noen mindre saker er i tillegg diskutert og løst over e-post og telefon.

Pipehatt

Styret har fått flere henvendelser angående sotvann ut av feieluke i leilighetene. Dette er et gjentagende problem hos flere. Det ble derfor montert pipehatter av blikkenslager Fossli på alle pipene. Problemet ser ut til å være løst, fordi det er ikke kommet henvendelser til styret om dette i etterkant. Vi minner for øvrig igjen om at åpne ute lufteventiler er viktig både ved fyring i ovnen og når avtrekksviften går.

Vedlikeholdsrapport

Det er foretatt en vedlikeholds befaring 16. januar sammen med representant fra teknisk avdeling i ABBL. Dette gjøres hvert 5. år. Forrige vedlikeholds rapport var fra 2019 og vi har fått en ny som gjelder fra 2024 til 2029. Dette gir en arbeidsplan for styrearbeidet. Hovedpunktet i planen er maling av fasader.

Vannstopp, komfyrvakt og rens av ventilasjonskanaler

Styret koordinerte arbeidet med installasjon av vannstopper og komfyrvakt. Noen beboere hadde allerede dette installert, men ganske mange fikk nå muligheten til å benytte gruppeprisene som rørlegger og elektriker gav oss. Dette gir en økt sikkerhet for alle beboere.

Firmaet Pover Clean ble etter anbud valgt til å utføre rens av ventilasjonskanalene i hver leilighet. Firmaet hadde tilkomst til alle leilighetene og renset kanaler og kjøkkenavtrekk

BLEIKERVANGEN BOLIGSAMEIE

Dugnad

Under vårdugnaden i fjor fikk vi blant annet gjort:

- Luking rundt fontene
- Oppretting og feste av kantstein
- Vannslange til vaskeplass
- Maling av søppelbod

Etter dugnaden ble det servert kaffe og vafler i et hyggelig samvær.

Taket på søppelboden ble vasket og malt med svart Tyrilin av styremedlemmer. For øvrig er tegningsskisse, situasjonsplan og bygge skjema sendt Asker kommune for registrering.

Takk til Herman Heibek som gjorde et stort arbeid med sklisikring av trappene i bygg C. Dette vil løse glatte trinn fra smeltevann som renner ned og fryser. Forhåpentligvis unngår vi nå flere ulykker med fall i glatt trapp.

Skråning mot Bleikervangen

Styret engasjerte gartneren vår til å få skikk på skråningen. Buskene som ble satt ned har dårlige vekstforhold når næringen og fuktigheten i jorda må deles med mye ugress. Det ble ryddet for ugress, lagt duk og dekke av bark. Ifølge Lukas gartner vil dette sikre buskene våre og hindre ugress.

Snømåking

Vi så at behovet for strøing av parkeringsplasser og veier er stort etter fjorårets vinter med mye is. Anbudsrunde med laveste pris fra Eiken & Sønn AS i Vollen gjorde at vi valgte de til snøbrøyting og strøing for vintersesongen. Deres pris førte til at utgiftene for denne posten ikke økte mye i forhold til tidligere kostnad. Vår gamle avtale med Vaktmesterkompaniet AS ble sagt opp. Som forrige vår planlegges det for at Lucas gartner med håndholdt motorbørste fjerner strøsingelen.

Takene

Vi har i høst fått rettet opp i mangelfull utførelse av takene fra den gangen husene ble bygget. Alle skjevheter og manglende avstivning i takets bærekonstruksjon for bygg C er rettet og sikret mot fremtidig skade. Ved gjennomgang av takene i bygg A og B viste utførelsen at disse takene hadde tilstrekkelig avstivning. Det ble derfor ikke gjort tiltak der. Konklusjonen er at alle takene nå er sikret mot skjevstilling av bærekonstruksjonen og alle byggefeil er rettet. Styrken av taket og dermed den snømengde de kan bære, vil være det takene er beregnet for etter regelverk på byggetidspunktet.

BLEIKERVANGEN BOLIGSAMEIE

Vårt krav ovenfor forsikringsselskapet om dekning av skaden førte ikke frem. Etter 2 anker fra oss kom forsikringsselskapet til slutt tilbake med en mer fyldig begrunnelse for avslaget. Hovedsaken for avslaget er betegnelsen følgeskade. Følgeskader dekkes i utgangspunktet av forsikringen, men ikke utbedring av selve årsaken. Årsaken vår er byggefeil. Hvis byggefeil fører til følgeskade, må den avdekkes innen 10 år etter at arbeidet ble utført. Skade forårsaket av mye snø dekkes heller ikke av naturskade som ligger i vår forsikring. Dette fordi skaden er forårsaket av byggefeil.

Utbedringene av takene ga sameiet en kostnad på ca. kr. 70 000. Denne kostnaden er mer enn hva styret kan forplikte sameiet til etter §12 i vedtektene. Ifølge vedtektene er denne kostnaden 5% av årlig felleskostnad, altså i overkant av ca. 50 000 kr. Informasjonsmøtet i høst med orientering om skadene på taket, ga unntak for denne begrensningen. Dette fordi det var en skadesak som krevde rask planlegging og utbedring før snøen kom, uten at styret måtte kalle inn til ekstraordinært årsmøte for godkjenning etter vedtektene.

Det ble under inspeksjonen av loftene registrert saltutslag og mindre fukt ved noen av pipene. Det ble derfor påført diffusjonsåpen impregnering utvendig på pussen på pipene. Dermed vil for noen år pussen motstå regn som ellers vil føres til loftet gjennom pussen. Pipebeslagene ble vurdert til å være i orden.

Under snekkerens arbeid med impregneringen av pipene, ble det registrert en del takstein med brudd. I tillegg var det en del takstein rundt pipene som ikke var festet og var forskjøvet. Samtidig registrerte snekkeren at noen undertakplater var løsnet og ikke ga nødvendig beskyttelse mot vanngjennomtrengning. Dette må være prioriterte utbedringer til våren som en del av full inspeksjon av taksteinene. I årets budsjett er kostnaden for dette estimert til 100 000 kr. som da må godkjennes spesielt ifølge vedtektene.

Sluttord

Styret vil rette takk til alle som har bidratt med arbeid for fellesskapet. Ingen nevnt og ingen glemt.

Styret takker også forretningsfører i ABBL for støtte og hjelp i året som har gått.

Styret, februar 2025

Resultatregnskap Bleikervangen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 105 908	1 055 547	1 053 000	1 235 845
Annen driftsinntekt	2	12 164	13 142	15 000	15 000
Sum inntekter		1 118 072	1 068 689	1 068 000	1 250 845
Kostnader					
Lønnskostnad	3	120 946	147 029	121 000	120 946
Kostnad lokaler	4	276 657	237 510	288 000	305 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	8 947	22 159	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	377 821	188 784	262 000	215 000
Periodisk vedlikehold	7	0	252 730	0	0
Annen driftskostnad	8	357 926	418 008	436 000	460 400
Sum kostnader		1 142 297	1 266 219	1 117 000	1 111 346
Resultat før finansielle poster		-24 225	-197 530	-49 000	139 499
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	5 767	16 553	16 000	5 000
Sum finansielle poster		5 767	16 553	16 000	5 000
Årsresultat		-18 459	-180 977	-33 000	144 499

Balanse Bleikervangen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	10
Andre fordringer	10	166 853	0
Sum fordringer		166 853	10
Bankinnskudd, kasse o.l	11	609 680	658 005
Sum omløpsmidler		776 533	658 016
Sum eiendeler		776 833	658 316

Balanse Bleikervangen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	606 176	624 635
Sum egenkapital		606 176	624 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 058	16 569
Forskudd innbetalinger		5 598	13 849
Annen kortsiktig gjeld	13	0	3 263
Sum kortsiktig gjeld		170 656	33 681
Sum gjeld		170 656	33 681
Sum egenkapital og gjeld		776 833	658 316

Bleikervangen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Jørn Bastholm Hansen Styreleder	Sondre Torp Styremedlem	Morten Roar Johansen Styremedlem

Gustav Faller
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 105 908	1 055 547	1 053 000	1 235 845
Sum	**1 105 908**	**1 055 547**	**1 053 000**	**1 235 845**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	500	0	0
Strøm el-bil	12 164	12 642	15 000	15 000
Sum	**12 164**	**13 142**	**15 000**	**15 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	20 000	0	0
Påløpte feriepenger	0	2 860	0	0
Styrehonorar	106 000	106 000	106 000	106 000
Arbeidsgiveravgift	14 946	17 766	15 000	14 946
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	403	0	0
Sum	**120 946**	**147 029**	**121 000**	**120 946**

Sameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	2 700	0	3 000	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	118 604	103 320	115 000	133 000
Lys, varme, energi	59 378	69 022	70 000	72 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	55 201	43 102	60 000	62 000
Sommer- og vinterkostnader	40 775	22 065	40 000	35 000
Sum	**276 657**	**237 510**	**288 000**	**305 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	8 947	22 159	10 000	10 000
Sum	**8 947**	**22 159**	**10 000**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	216 769	93 760	153 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 255	24 830	9 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	151 797	70 194	100 000	110 000
Sum	**377 821**	**188 784**	**262 000**	**215 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	252 730	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	100 947	96 340	100 000	106 000
Kontorrekvisita	1 368	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 595	2 415	4 500	4 500
Elektroniske fellesavtaler	144 689	169 086	200 000	206 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	538	0	500	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	637	2 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	101 362	115 684	102 000	116 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 634	30 786	20 000	1 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 400
Kostnader for bomiljøtiltak	1 892	160	4 000	23 000
Sum	**357 926**	**418 008**	**436 000**	**460 400**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	41	39	0	0
Renter plasseringskonto	5 726	4 958	5 000	5 000
Finansinntekt	0	11 556	11 000	0
Sum	**5 767**	**16 553**	**16 000**	**5 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	166 853	0
Sum	**166 853**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	243 226	546 828
Sparekonto Boligbanken	366 454	111 178
Sum	**609 680**	**658 005**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	624 635	805 612
Fra årets resultat	-18 459	-180 977
Sum annen egenkapital	606 176	624 635
Sum egenkapital	606 176	624 635

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	403
Påløpte feriepenger	0	2 860
Sum	**0**	**3 263**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	624 335	805 312
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-18 459	-180 977
Årets endring disponible midler	-18 459	-180 977
Disponible midler UB	605 876	624 335

Resultat og balanse med noter for Bleikervangen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bleikervangen Boligsameie

Styreleder	Jørn Bastholm Hansen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Sondre Torp (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Gustav Faller (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Morten Roar Johansen (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bleikervangen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bleikervangen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 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

Penneo Dokumentnøkkel: 5PBSH-5TS1B-Q07ES-EBKQI-ZLDXZ-YTDBJ

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5PBSH-5TS1B-Q07ES-EBKQI-ZLDXZ-YTDBJ

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-27 06:26:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5PBSH-5TS1B-Q07ES-EBKQI-ZLDXZ-YTDBJ

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.

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.

FORSLAG TIL SAKER BEBOERMØTE

1. BLOMSTER TIL BEGRAVELSE

Dagens praksis er å gi blomster med bånd ved begravelse av beboer i Bleikervangen sameie fra sameiet. Det gis da ikke blomster til tidligere beboere. Dette gir enkel praksis fordi det da ikke blir spørsmål om tid siden vedkommende var beboer her. Det er selvfølgelig naturlig at beboere privat går sammen om blomster til tidligere beboere de hadde nært forhold til.

Vedtak: Dagens praksis beholdes.

2. MATING AV FUGLER

Mange klager til styret om at mating av fugler tiltrekker seg måker og kråker. Foringen medfører at noe faller på bakken og gir næring til mus og rotter. Sameiet har avtale med firmaet Anticimex om skadedyrkontroll i utplasserte bokser.

Vedtak: Forbud mot mating av fugl på eiendommen inkluderes i Husordensreglene.

3. ENDRING AV TOMTEN

$12 i vedtektene pkt. 1 gir krav om 2/3 flertall for å endre tomten som går ut over vanlig vedlikehold. Det er av beboere kommet muntlig ønske om følgende forandringer av tomten:

1. Mer plen rundt fontenen for å redusere luking av ugress i grusen.
2. Erstatte grus ved boccia bane med gress.
3. Plassere plantekasser på plenen i enden av hus C mot REMA.
4. Oppgradere lekeplassen.
5. Legge heller i gangvei mot REMA.
6. Fjerne heller og erstatte med plen på deler av utstikkende gangareal foran nr. 21 og 23.

Noen av disse forslagene må undersøkes videre av styret for å vise mer detaljerte konsekvenser og kostnad.

Vedtak: Styret arbeider videre og legger fram forslag til løsninger og kostnad.

4. EVENTUELT

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 465, Seksjonsnummer 34 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.07.2025 kl. 10.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.07.2025 kl. 10.28

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2160731-1/200 27.02.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
AASVANG ODDBJØRG
FØDT: 10.07.1926

Påtegning til hjemmel:

2025/762624-1/200 02.07.2025 21:00 **FREMTIDSFULLMAKT**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2020/2160731-1/200
GJELDER: **AASVANG ODDBJØRG**
FØDT: 10.07.1926
Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSER

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:

1992/15640-1/100 23.06.1992 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 402
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 465

1994/2573-1/100 31.01.1994 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 465

1995/2240-3/100 25.01.1995 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 402

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 1
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 465

1995/6967-1/100 15.03.1995 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 465

1996/468-1/100 08.01.1996 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 650
Disposisjonsrett til 3 stk overbyggete parkeringsplasser m.v
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 465

1996/468-2/100 08.01.1996 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 650
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 465

1996/471-2/100 08.01.1996 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1021426
Prioritet etter første gangs kjøpesum ov senere etter 90% av
lånetakst til enhver tid
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1996/471-1/100 08.01.1996 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/3307

1997/1311-1/100 15.01.1997 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 761
Veigrun

2020/1381659-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 55 BNR: 465 FNR: 0 SNR: 34

2024/90954-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 465 FNR: 0 SNR: 34

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

143f
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18. januar 1995 i medhold av
plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, teknisk sjef, 27. januar 1995.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BLEIKERVANGEN, GBNR. 55/465 M.FL. ASKER KOMMUNE

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger
Trafikkområder	- kjørevei
	- gangvei
Fellesområder	- felles adkomst

§ 2. Område for boliger.

2.1 Området kan bebygges med blokkbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse TU = 45 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Overdekte balkonger og svalganger samt areal i takkonstruksjon medregnes ikke i tillatt tomteutnyttelse.

2.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6,0 m, regnet fra ferdig planert terreng.
I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 8,5 m over ferdig planert terreng.

2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

2.4 Mønehøyden skal ikke overstige 12,5 m regnet fra ferdig planert terreng.

§ 3. Felles adkomst.

3.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.

§ 4. Fellesbestemmelser.

4.1 Før området tillates bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av det faste utvalg for plansaker, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

4.2 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m2 opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.

4.3 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av det faste utvalg for plansaker, og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

4.4 Før området kan tillates bebygd, må det dokumenteres at de krav som er stilt om maks. tillatt utendørs og innendørs støynivå i Miljøverndepartementets rundskriv R-8/79 vil bli overholdt.
Eventuelt nødvendig skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

4.5 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av det faste utvalg for plansaker ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

4.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende veinormaler.

4.7 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

Reguleringssjefen i Asker, 26. oktober 1994.

Helge Johnsen

Per Christian Hauge.

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	465	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Bleikervangen 26, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 263 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 263 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 8 263 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220143F
Navn	GNR.55, BNR.465, del av Nedre Bleiker
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.01.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/337/143F_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 483 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P
	Delareal 156 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 95 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 6 077 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 288 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** KL.B
	Delareal 618 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L
	Delareal 548 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** G

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220143F1
Navn	Beb.plan Bleikervangen, GBNR. 55/465 m.fl.
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/340/143F1_bestemmelser.pdf

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

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

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

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

Såfremt forholdene nedenfor ikke er 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 tekniskinfrastruktur/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 – Slependen, 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 nullvekstlinjen[1] 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 Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre 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-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 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 grense[1] skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk 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 plankart[1].

Opplysning:
1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær[1] bevares.

Opplysning:
1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk.
c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] 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:

a. 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 3 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 byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

a. 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.
b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] 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:

a. 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 byggteknisk 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:

a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.
Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag[1] (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag[1] 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 byggeformål[2] 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 vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] 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 sandtype[2] 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 8m^2 for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters 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 tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] 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 sandtype[1], 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 områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også 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:

a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
b. Bygningen beholder sin verneverdi
c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, massemottak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal[1] 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 tilfredsstille 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 mobiltetspunkt 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, frisikt, 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, frisikt, 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 byggeformål[1], 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, frisikt, 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 vekstområder[1], 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 boenhet[1] 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:

a. De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
b. Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
c. Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], 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 m^2 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, frisikt 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, frisikt 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 byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. 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.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. 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:

a. Eneboliger skal ha minimum 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 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 etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:
a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering
Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter[1]
I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær[2] boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse
I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 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 sjø[4](felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter[1]

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 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:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. 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:

a. 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.
b. 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.
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.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2

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 sjø[1]

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 overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]

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:

a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
f. 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 skolevei[3] 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 strøksgater[1] 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 syklister 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 strøksgate.*

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:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401"Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann[3]

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 Brjørvann 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 landbruk[1] (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 gatenorm[2].
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-spredt 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-spredt 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 utnytting 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 tilfredsstille 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 frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 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 hensynsone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9,nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø – Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;
https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær[1] 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 drikkevannkildene[1]:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
b. Fisking, pilking etc.
c. Vasking av gjenstander
d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
e. Etterlate seg søppel/avfall
f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørvann 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 byggteknisk 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 Bjønndalen, 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 nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. 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 trådde 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 – Ovre 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.

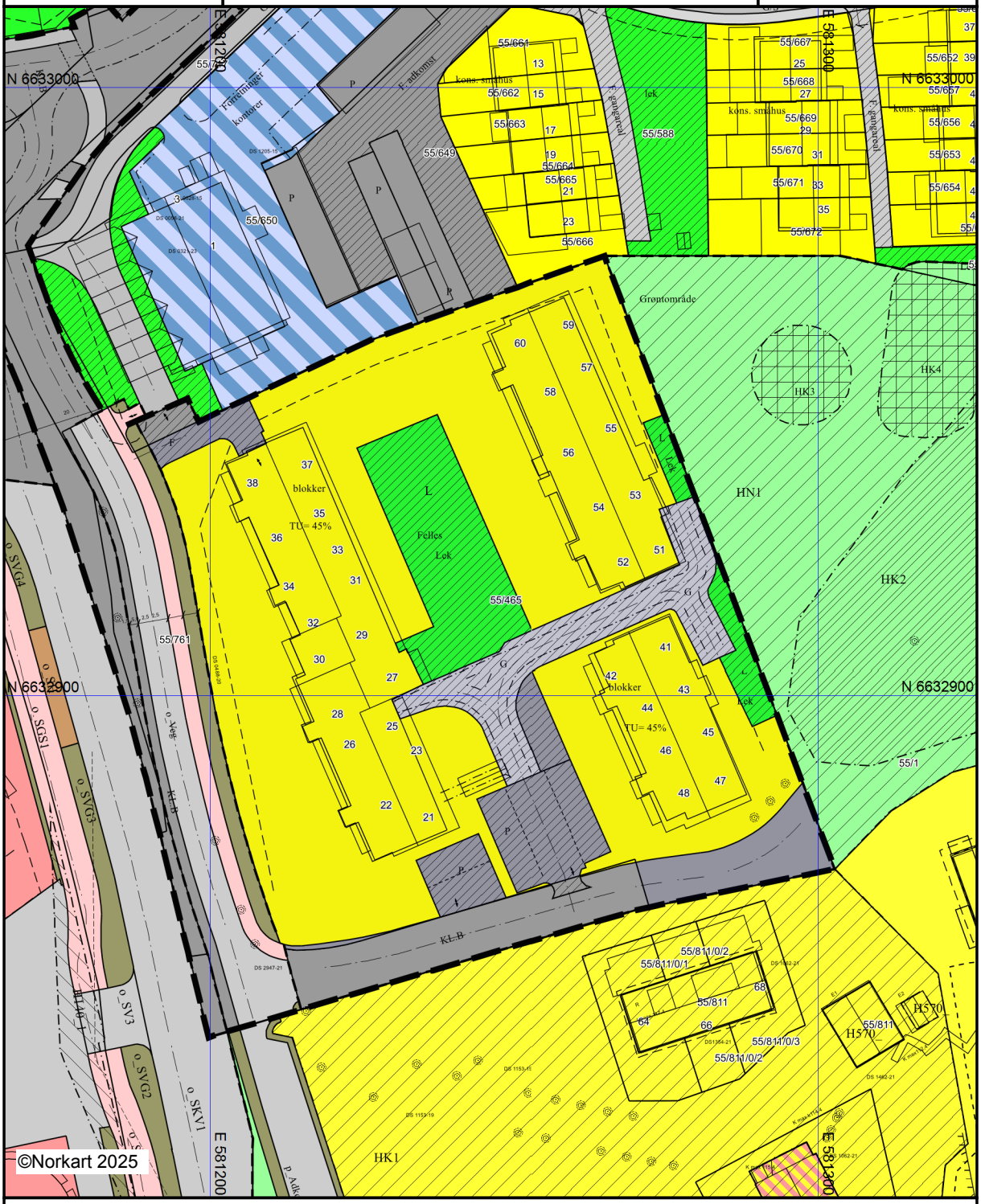
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/465/0/34
Adresse: Bleikervangen 26
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune
Teknisk

Selmer A/S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr.:	Dato:
B.A. Stensrud	TEBYSWO S94/03449	L45 -BY55/465 L047759/99	29.12.1999

GNR. 55, BNR. 465 FERDIGATTEST FOR 35 LEILIGHETER
3 LAVBLOKKER VED BLEIKERVANGEN BYGGHERRE: SELMER A/S

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir bygnings- og reguleringssjefen herved ferdigattest for 3 lavblokker, approbert 26.01.1995.

Ferdigattest gis på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse av 19.05.1999 samt brev fra Selmer ASA (ansvarshavende) av 28.10.1999 vedrørende utførelse av restarbeidene. Det er etter dette ikke funnet noe som strider mot vilkårene i approbasjonen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Med vennlig hilsen

Sverre Woll
Overingeniør

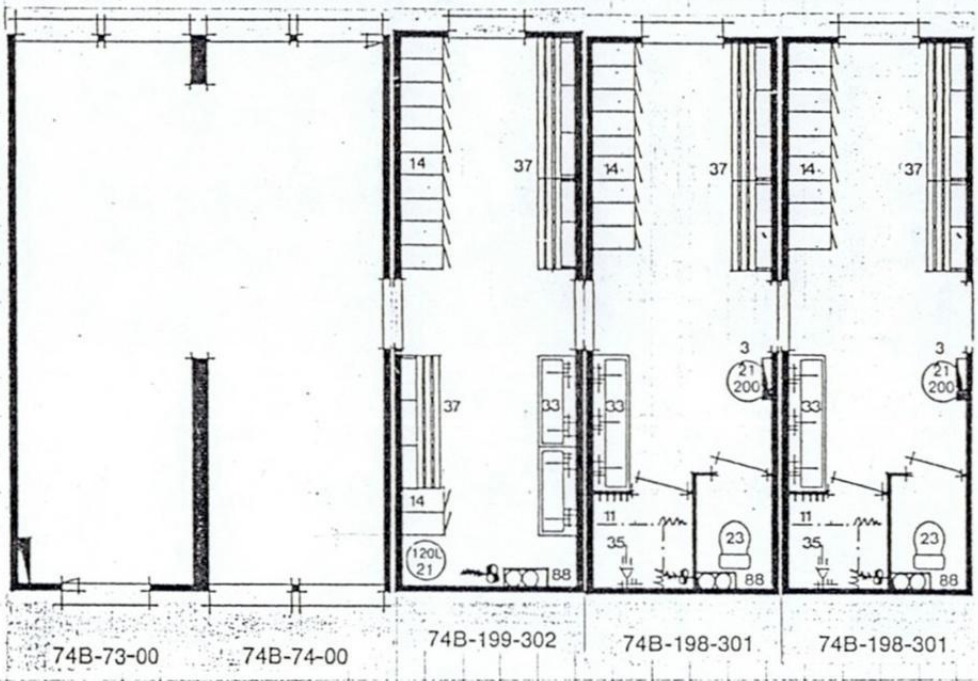
Kopi til:
Bleikervangen Boligsameie v/Steen Steensen, Bleikervangen 53, 1387 Asker

Bygnings- og reguleringssjefen
Knud Askers vei 24
Postboks 353
1372 Asker
Telefon: 66 90 90 00
Telefax: 66 76 80 36
Bankgiro: 5136 05 01209
Postgiro: 0805 5345202
Org.nr. 944 382 038 mva.

08.02.95. BAS

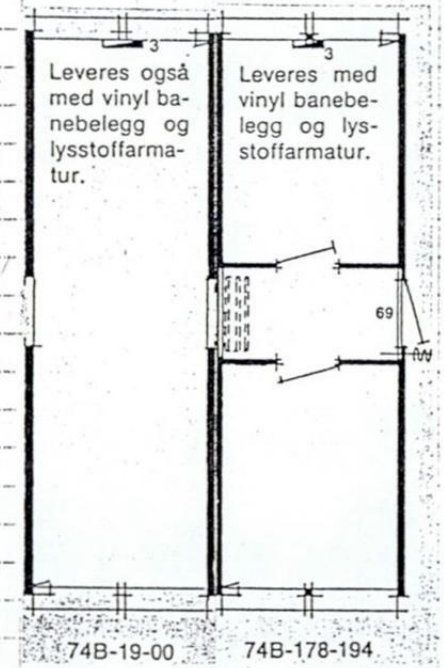
BLEIKERVANGEN

BRAKKERIGG



74B-73-00 74B-74-00 74B-199-302 74B-198-301 74B-198-301

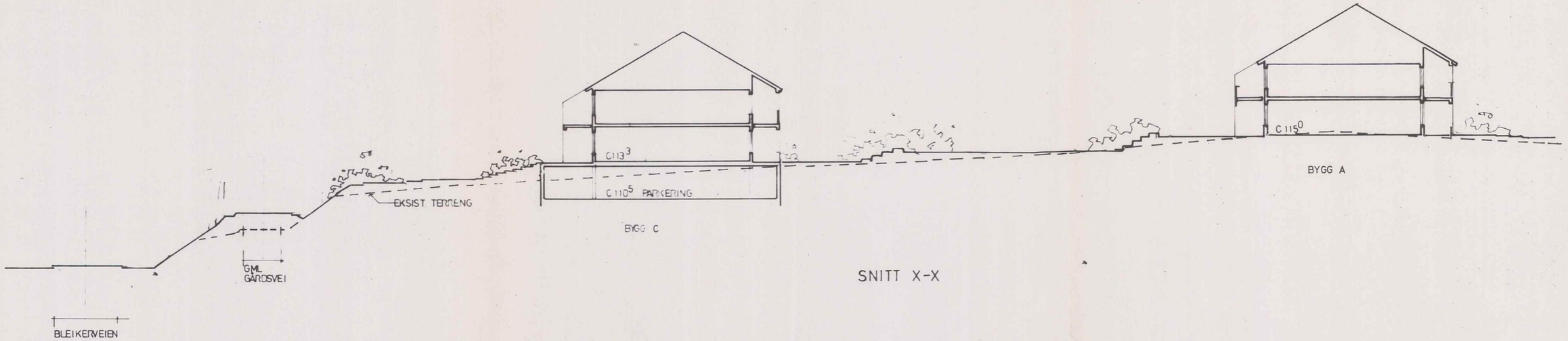
1 ETG.



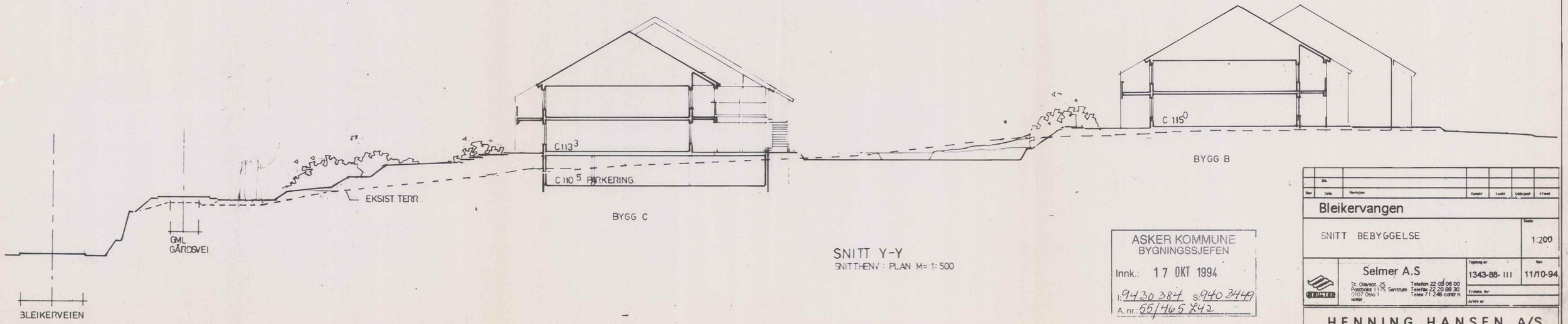
74B-19-00 74B-178-194

2 ETG.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 13 FEB 1995
J. 950131 S: 9500418
A. nr.: 55/46 & 242



SNITT X-X



SNITT Y-Y
SNITTHENV. PLAN M= 1:500

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 842

Rev	Dato	Revisjon	Endr.	Kontr.	Godkjent	Utført

Bleikervangen

SNITT BEBYGGELSE

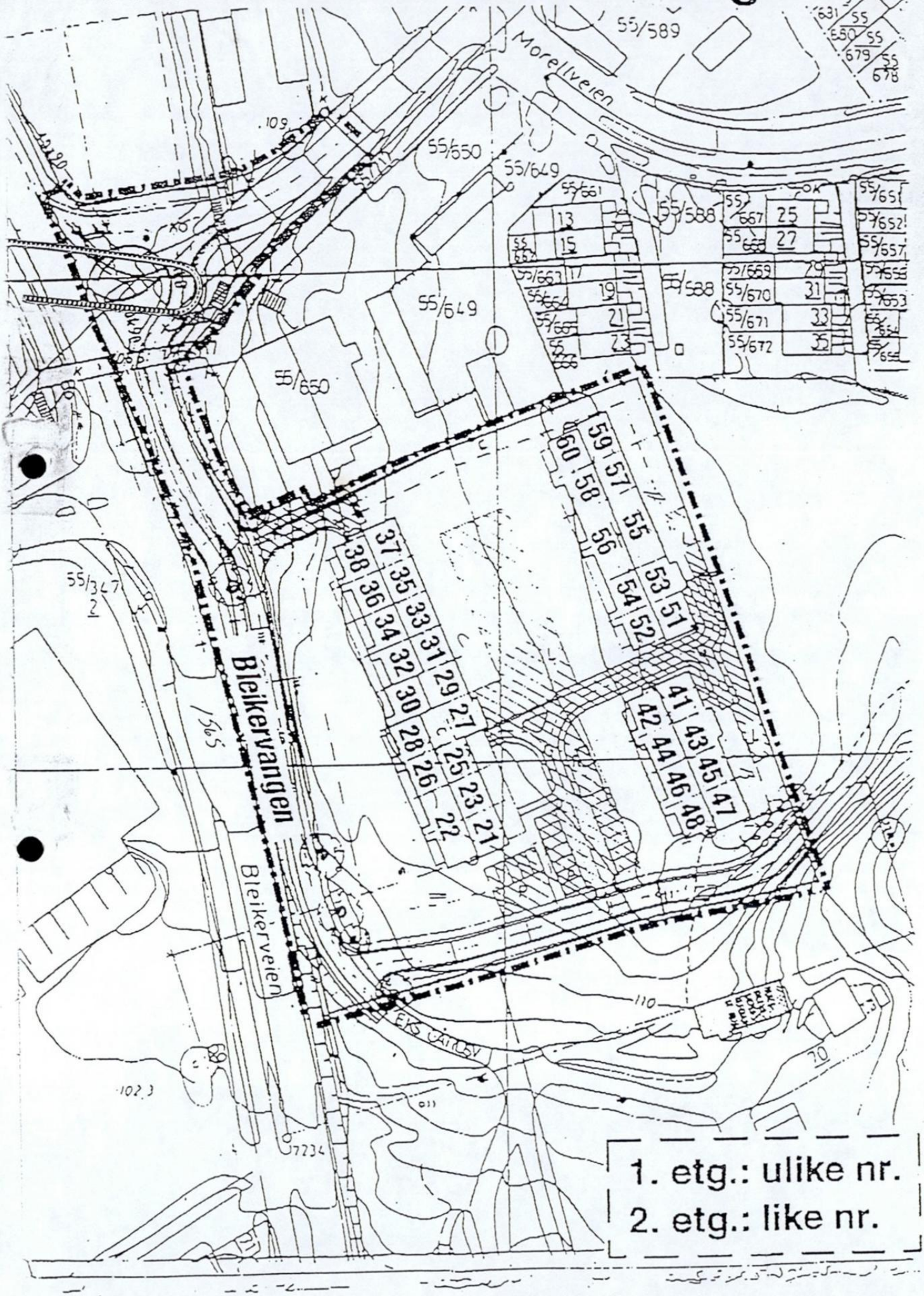
Skala 1:200

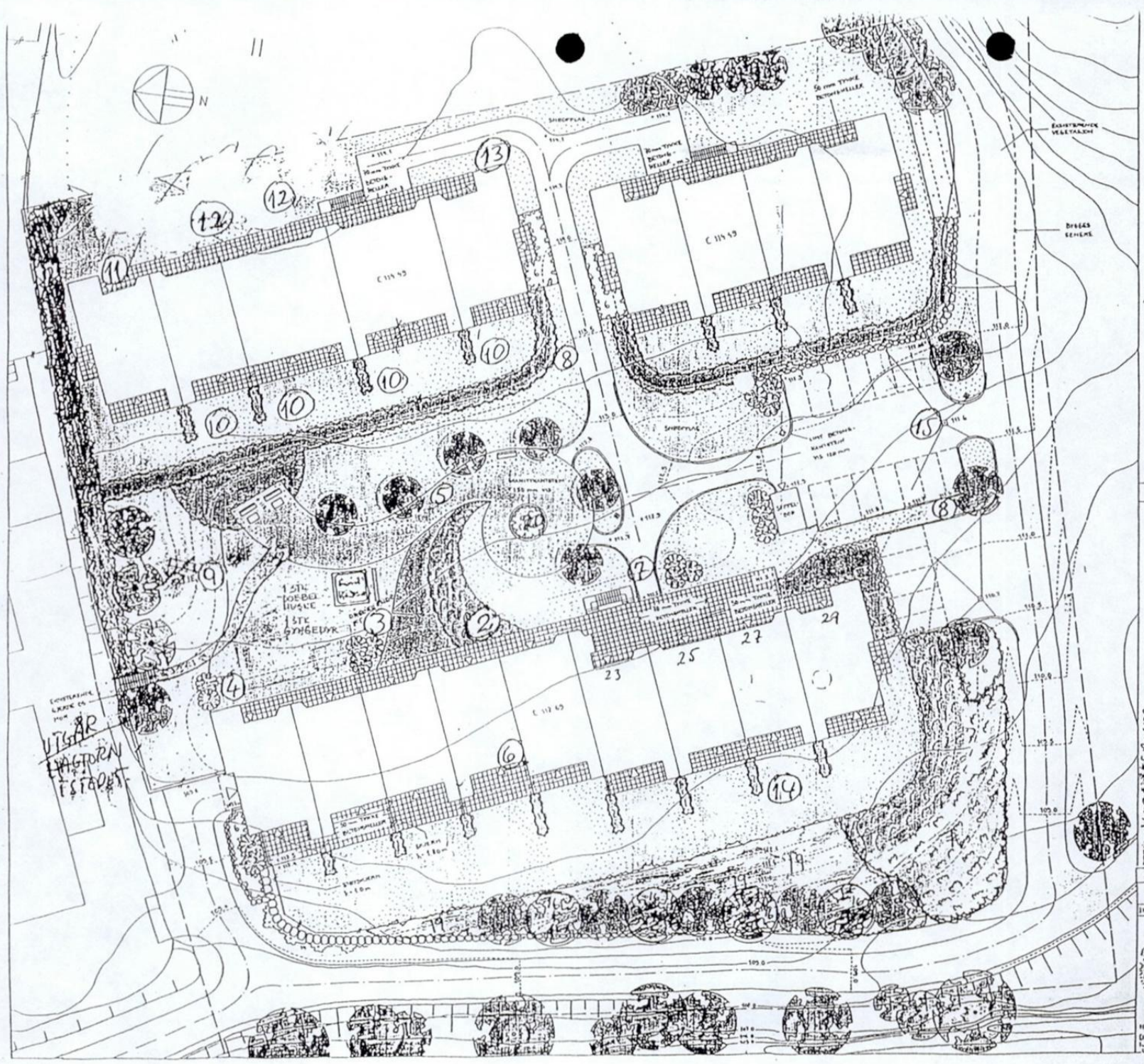
Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 conor n

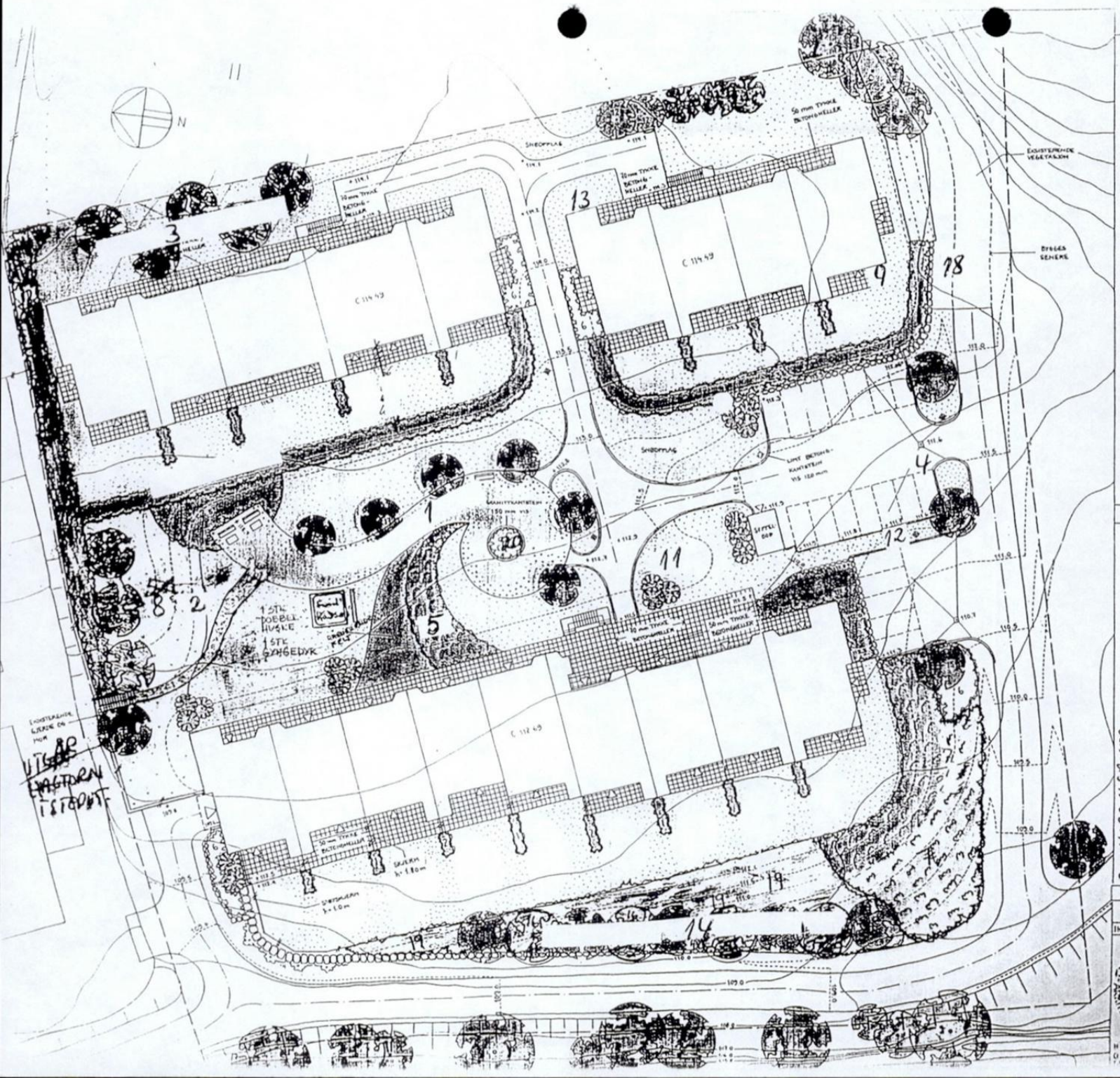
Tegning nr: 1343-88- 111
Rev: 11/10-94
Erstatta. for:
Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax: 66904278

Adressekart Bleikervangen




N
ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 17 JUNI 1996
L:
S:
Arkiv:
VEGETASJON
1 Ribes alpinum - alperips
2 Ligustrum vulgare - vanlig liguster
3 Caragana arborescens - sibirertebusk
4 Amelanchier spicata - junikirsebær
5 Spiraea x bumalda 'Froebelii' - rosenspirea
6 Stephanandra incisa 'Crispa' - flikbremtopp
7 Lonicera caerulea - blåtteddere
8 Symphoricarpos albus 'White Hedge' - snøbær
9 Philadelphus lewisii 'Waterton' - stjernemin
10 Sorbaria sorbifolia - vanlig ragnspirea
11 Acer ginnala - sibirlønn (busk)
12 Syringa josikaea - ungarersyrin
13 Rosa rugosa - rynkerose
14 Berberidopsis corallina - korallbarbeis
15 Sorbus intermedia - svensk royn
16 Acer ginnala - sibirlønn (tre)
17 Sorbus aucuparia - vanlig rogn
18 Malus 'Dolga' - prydeple
19 Cotoneaster Dammeri
HOVEDDRIFTSROSER.
D Lekeplasser 14.06.96 /ZA
C Div. planter og gangvei mot butikk 10.06.96 /ZA
B Flere trær lengst nedenmot veien 20.10.95
A Endret antall busker og trær, fjernet noe beplantning, endret overflatemateriale i uteoppholdsområdet. 23.02.95
INDEX BESKRIVELSE REVISJONER DATO
ROSLAND AS ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN
HOFFSVEIEN 8 0275 OSLO
BLEIKERVANGEN
SELNER AS
UTOMHUSPLAN
FY/PN 24.1.95
A1 1:200/A4 9503-536 A
M. KOPIERT/ ABBL



TEGNFORKLARING

- TOMTEGRENSE
- GAMLE KOTER, EKVIDISTANSE 1,0 m
- NYE KOTER, EKVIDISTANSE 0,5 m
- 118.3 KOMMER PÅ PLANTEGNING
- ASFALT
- GRUS
- GRUS AV KNUST RØD GRANITT
- BETONGHELLER
- GRAS
- GRASBAKKE/ENG
- GJERDE
- KANTSTEIN
- RENNER / BORD
- LYSSTOLPER
- TRAPPER
- SKRÅSELFINKSKJÆRER / GRASKÆSKJÆRER
- EKSISTERENDE TRÆR
- NYE TRÆR
- BUSKER / BUSKGRUPPER
- HEKK / BUSKFELT

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsetaten
Innk.. 17 JUNI 1996
L: S:
Arkiv:

VEGETASJON

1 Ribes alpinum - alperips
2 Ligustrum vulgare - vanlig liguster
3 Caragana arborescens - sibirertebusk
4 Amelanchier spicata - juneinnmispel
5 Spiraea x bumalda 'Froebelii' - roespirea
6 Stephanandra incisa 'Crispa' - fjærbuskspirea
7 Lonicera caerulea - blåkaddvier
8 Symphoricarpos albus 'White hedge' - snøbær
9 Philadelphus lewisii 'Waterton' - sløyersmin
10 Sorbaria sorbifolia - vanlig ryngmorrer
11 Acer ginnala - sibirlønn (busk)
12 Syringa josikaea - ungarsyrin
13 Rosa rugosa - ryneserose
14 Rothendendron ponticum - kjøtrevillrein
15 Berberis interruptia - brunskrekkel
16 Acer ginnala - sibirlønn (tre)
17 Berberis aucuparia - vanlig rogn
18 Malus 'Dolga' - prydeple
19 Cotoneaster Dameri

20 HUVEDALSROSER.

INDEX	BESKRIVELSE	REVISJONER	DATO
D	Lekeplasser		14.06.96
C	Div. planter og gangvei mot butikk		18.06.96
B	Flere trær lange autumnsyrin		20-10-95
A	Endret antall busker og trær, lysmel mot bustadin, endret overflatemat. i sentralområdet.		29.09.95

Ø. Kolstad/ AGBL

ROSLANDAS ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9 0275 OSLO

BLEIKERVANGEN

SELMER AS

UTOMHUSPLAN

FY/HH 21.7.95 1:200/A1



TEGNFORKLARING

- TOMTEGRENSE
- GAMLE KOTER, EKVIDISTANSE 1,0 m
- NYE KOTER, EKVIDISTANSE 0,5 m
- 110.7 KUMMER MED PUNKTHØYDE
- ASFALT
- GRUS
- GRUS AV KNUST RØD GRANITT
- BETONGHELLER
- GRAS
- GRASBAKKE/ENG
- GJERDE
- KANTSTEIN
- BENKER / BORD
- LYSSTOLPER
- TRAPPER
- GARASJEINNKJØRSEL / UTGANGSDØRER
- EKSISTERENDE TRÆR
- NYE TRÆR
- BUSKER / BUNNDEKKE
- HEKK / BUSKFELT

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 17 JUNI 1996
L: 02587|96 S: 94/03449
Arkiv: 55/465 L42

VEGETASJON

1 Ribes alpinum - alperips
2 Ligustrum vulgare - vanlig liguster
3 Caragana arborescens - sibirertebusk
4 Amelanchier spicata - juniseremispel
5 Spiraea × bumalda 'Froebelii' - roerspirea
6 Stephanandra incisa 'Crispa' - flikkranstopp
7 Lonicera caerulea - blåkeddved
8 Symphoricarpos albus 'White hedge' - snøbær
9 Philadelphus lewisii 'Waterton' - skjærsmin
10 Sorbaria sorbifolia - vanlig rognspirea
11 Acer ginnala - sibirlønn (busk)
12 Syringa josicaea - ungarnsyrin
13 Rosa rugosa - rynkerose
14 Parthenocissos quinquefolia - kløtrevillvin
15 Sorbus intermedia - svenskreasal
16 Acer ginnala - sibirlønn (tre)
17 Sorbus aucuparia - vanlig rogn
18 Malus 'Dolgo' - prydeple
19 Cotoneaster Damerii

INDEX	BESKRIVELSE	REVISJONER	DATO
D	Lekeplasser		14.06.96
C	Div. planter og gangvei mot butikk		10.06.96 Ø.Kofstad/ ABBL
B	Flere trær langs adkomstveien		20.10.95
A	Redusert antall busker og trær, fjernet noe kantstein, endret overflatedekke i sentralområdet.		29.09.95

ROSLAND AS
ARKITEKTUR · PLAN · KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9
0275 OSLO
TLF 22 73 25 00 FAX 22 73 22 42

SAK: BLEIKERVANGEN
OPPDRAGSGIVER: SELMER AS
TITTEL: UTOMHUSPLAN

TEGN.	DATO	KONTR.	DATO
FV/HW	24.7.95	-	-

FORMAT: A1 | MÅL: 1:200/100 | TEGNING NR.: 9503-536 | INDEX: A



TEGNFORKLARING

- TOMTEGRENSE
- GAMLE KOTER, EKVIDISTANSE 1,0 m
- NYE KOTER, EKVIDISTANSE 0,5 m
- 110.7 KUMMER MED PUNKTHØYDE
- ASFALT
- GRUS
- GRUS AV KNUST RØD GRANITT
- BETONGHELLER
- GRAS
- GRASBAKKE/ENG
- GJERDE
- KANTSTEIN
- BENKER / BORD
- LYSSTOLPER
- TREARMUR
- GARASJEINNKJØRSEL / UTGANGSDØRER
- EKSISTERENDE TRÆR
- NYE TRÆR
- BUSKER / BUNNDEKKE
- HEKK / BUSKFELT

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.. 05 DES 1995
I: 954/200 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42

VEGETASJON

1 Ribes alpinum - alperips
2 Ligustrum vulgare - vanlig liguster
3 Caragana arborescens - sibirertebusk
4 Amelanchier spicata - junisøtmispel
5 Spiraea × bumalda 'Froebelii' - roerspirea
6 Stephanandra incisa 'Crispa' - flikkranstopp
7 Lonicera caerulea - blåkveddved
8 Symphoricarpos albus 'White hedge' - snøbær
9 Philadelphus lewisii 'Waterton' - skjærsmin
10 Sorbaria sorbifolia - vanlig rognspirea
11 Acer ginnala - sibirlønn (busk)
12 Syringa josicaea - ungarnsyrin
13 Rosa rugosa - rynkerose
14 Parthenocissos quinquefolia - kløtrevillvin
15 Sorbus intermedia - svenskreasal
16 Acer ginnala - sibirlønn (tre)
17 Sorbus aucuparia - vanlig rogn
18 Malus 'Dolgo' - prydeple

INDEX	BESKRIVELSE	REVISJONER	DATO
B	Flere trær langs adkomstveien.		20-10-95
A	Redusert antall busker og trær, fjernet noe kantstein, endret overflatedekke i sentralområdet.		29.09.95

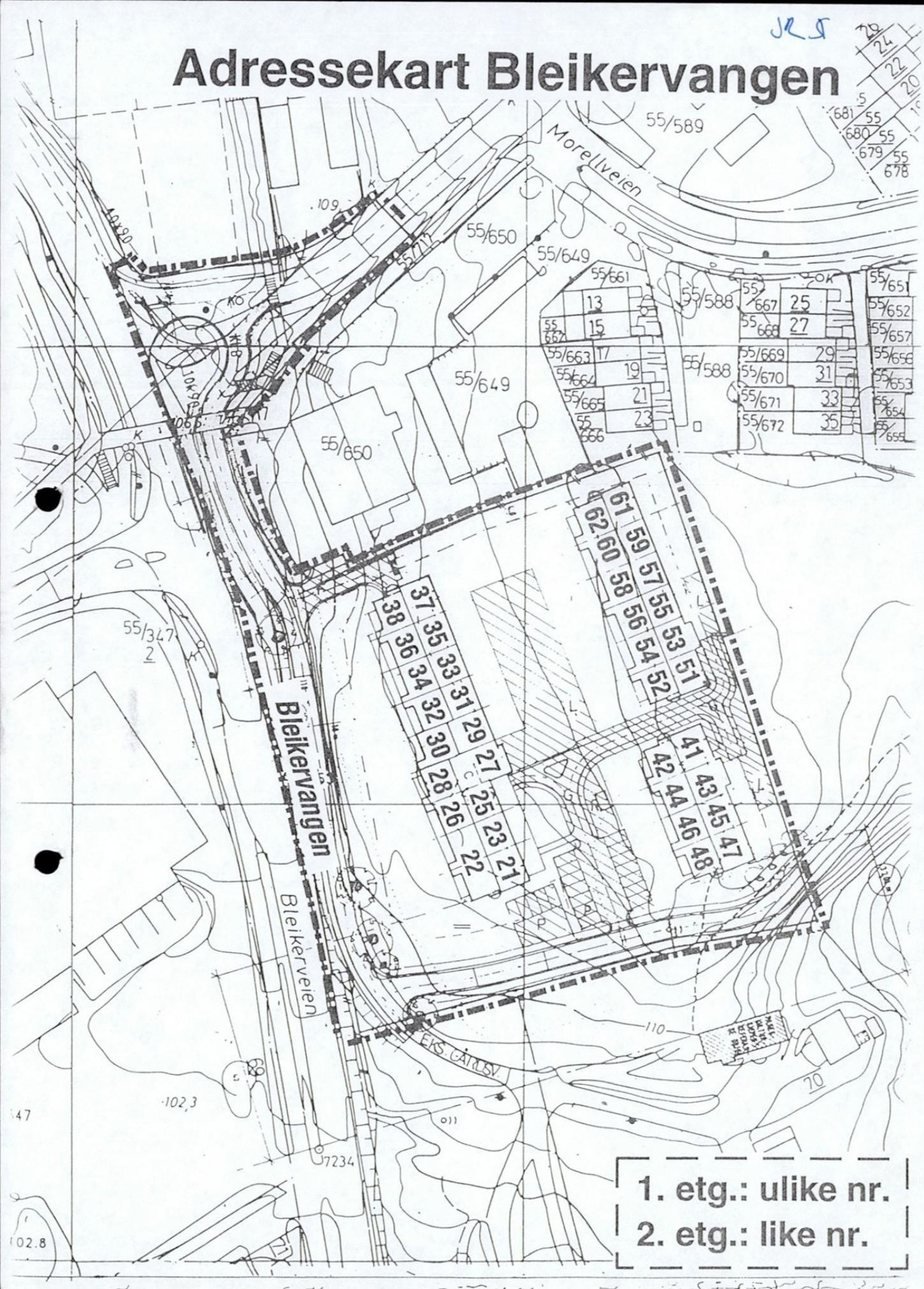
ROSLAND·AS
ARKITEKTUR·PLAN·KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9
0275 OSLO
TLF 22 73 25 03 FAX 22 73 22 42

SAK: – BLEIKERVANGEN
OPPDRAGSGIVER: SELMER AS
TITTEL: UTOMHUSPLAN

SIGN.	DATO	SIGNTL.	DATO
FV/MW	24.7.95	–	–

FORMAT	MÅL	TEGNING NR.	INDEX
A1	1:200/400	9503-536	A

Adressekart Bleikervangen



Off. trafikkomr.

offentlig vei - kl. B

Fellesområder

P gjesteparkering

G kjørbar gangvei

L felles lekeområde

F felles adkomst for 55/465 og 55/650

eks. trær som skal bevares

byggegrense

grense reg. formål

planens begrensning

Tennisbaner

Morellveien

Bleikerveien

EKS. GARASJ.

55/470

55/469

55/589

55/650

55/649

55/588

55/661

55/662

55/663

55/664

55/665

55/666

55/667

55/668

55/669

55/670

55/671

55/672

55/651

55/652

55/657

55/656

55/653

55/654

55/655

55/347

55/466

55/402

55/1

13

15

17

19

21

23

25

27

29

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

16

18

20

22

24

26

105.4

109

110

115

102,3

102.8

106.5

7234

G.NR. 55 B.NR. 465 DELAV NEDRE BLEIKER

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

M. 1:1000 15.07.94 - 26.10.94

HENNING HANSEN A/S Arkitektfirma NPA

Smiset 7 1370 ASKER • tlf. 66 78 21 60 • telefax 66 90 42 78

Morellveien

Bleikerveien

Askerhallen

Parkering

boliger
8.2daa
TU = 45%

55/465

BYGGEGRENSE

PARKERING

PARKERING

PARKERING

EKSIST. VEGET BEVARES

EKSIST. VEGET BEVARES

FORTAU

GÅRDSVEI

10x90

10x90

55/649

55/650

55/650

55/649

55/588

55/588

55/589

55/469

55/347

55/347

55/1

53/11

53/11

105.4

105.3

105

107.2

104.3

104.3

105.4

106.3

100.6

103.4

102.8

102.3

115.2

116.5

110

7234

9868

REGULERINGSENDRING FOR

BLEIKERVANGEN, GNR.55, BNR.465 M.FL.

M = 1:1000

SAKSB./TEGN. EB/AS

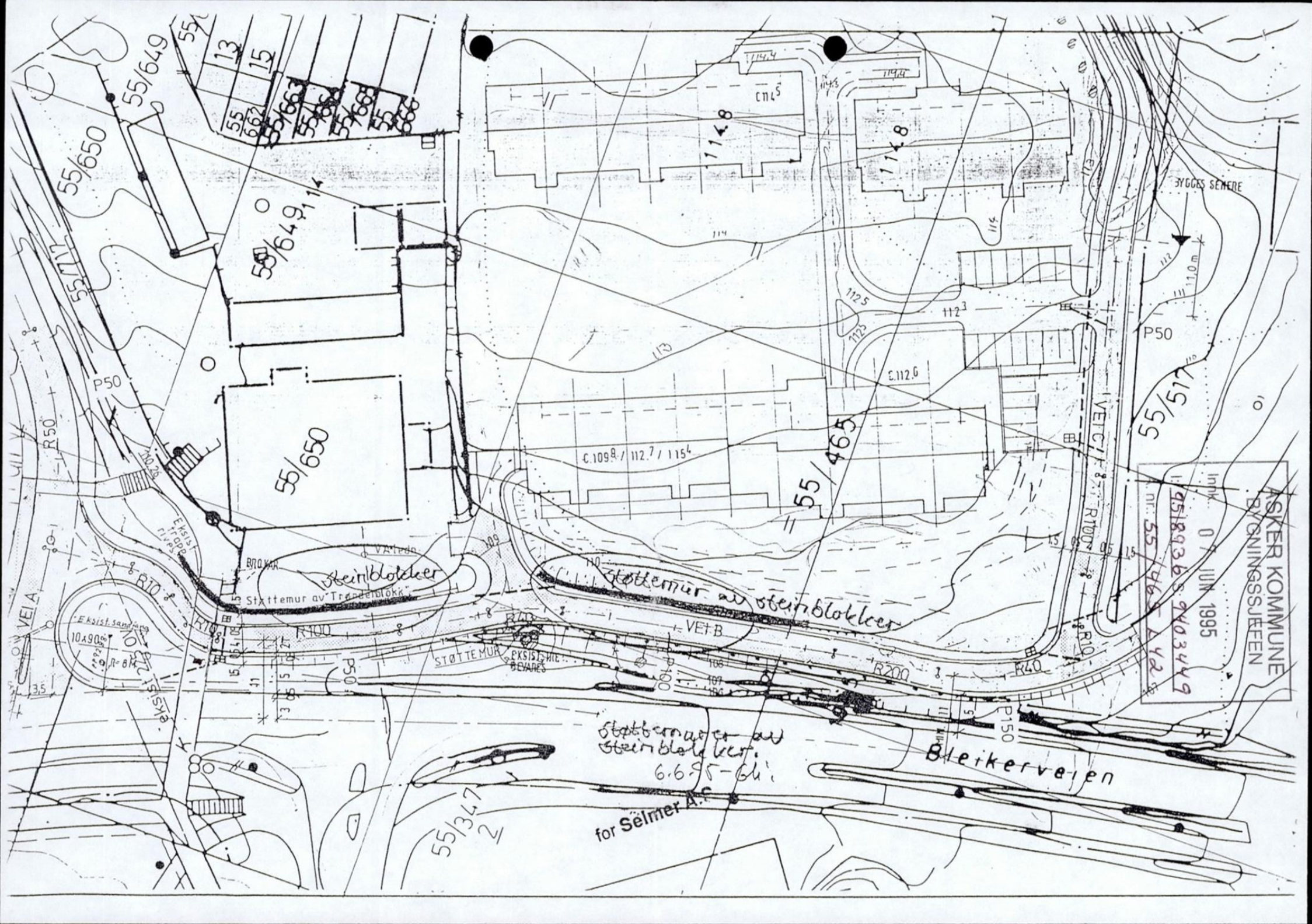
Asker reguleringsvesen	03.01.94	24.01.94	25.07.94	26.10.94
Asker bygningsråd	16.08.94			
Asker kommunestyre	22.06.94			

TEGN. NR. S.3/442 B

PLAN NR.

B
HENNING HANSEN AS
arkitektfirma · tlf. (02) 78 21 84 · strøket 7 · 1370 ASKER

10.05.94


55/649
55/650
55/649,1/4
55/650
55/465
55/517
55/347
13
15
P50
R50
R10
R100
R200
R40
P150
VEI A
VEI B
VEI C
Steinblokker
Støttemur av steinblokker
Støttemur av Trendelblokk
STØTTEMUR
EKSISTERENDE BEVARES
Eksist. sandfang
10x90cm
Eksist. trapp
Eksist. flyttet
VA-trase
BRO KAI
BYGGES SENERE
Blei kervegen
for Sælmer A.S.
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEEN
Innk. 01 JUN 1995
nr. 95/1936 - 94/3449
55 46 - 42

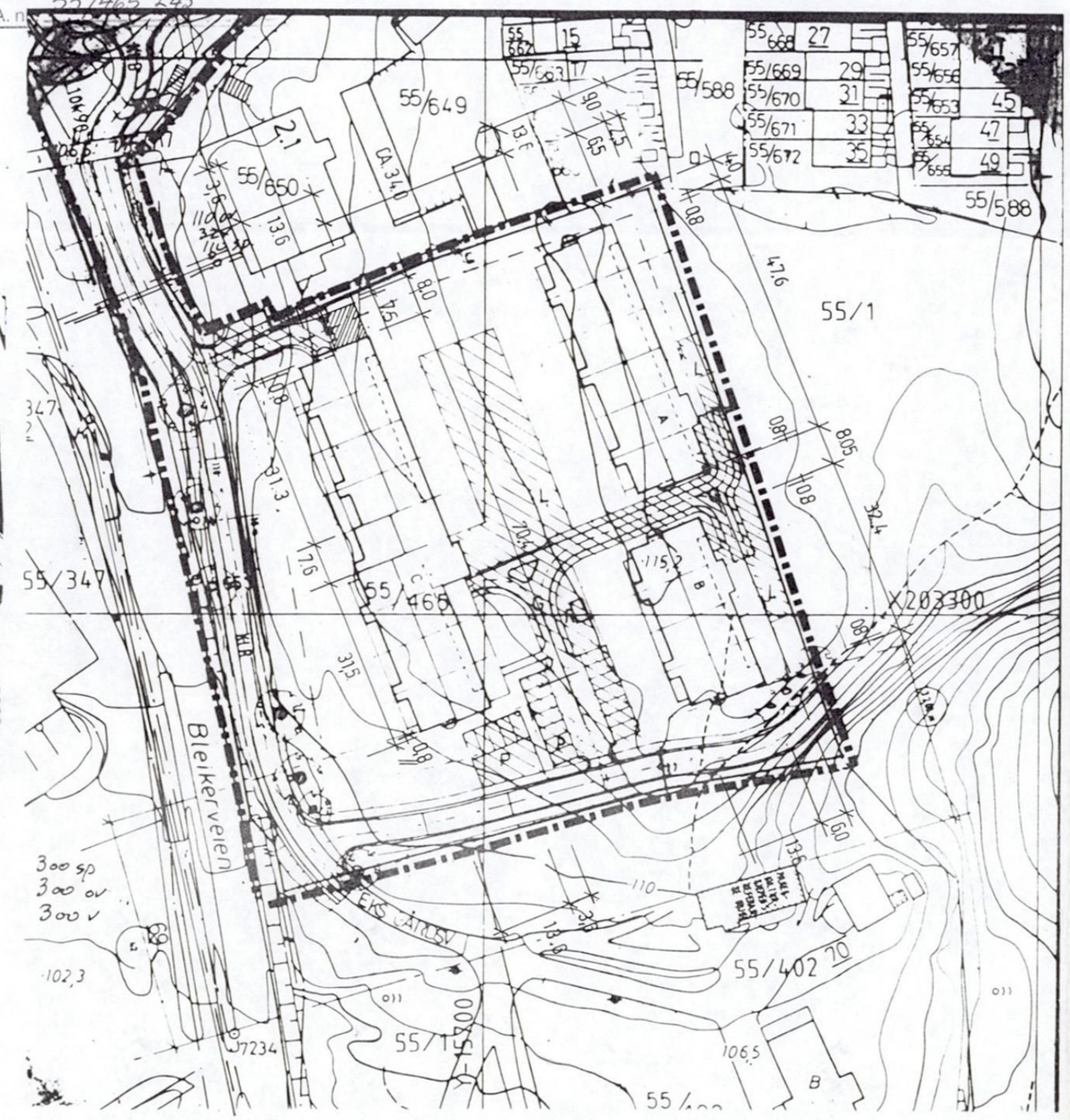
SITUASJONSKART
over

G.nr. 55 B.nr. 465 Parsell: av b.nr:

Målestokk: 1:1000 Areal: ca. 8.4da Kartblad: Blakstad 6 (P10)
CL 043-1-46

Oppm.ves 24.1.95 pos

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 29 MAR 1995
I: 9510892 S 9403449
55/465 242
A.nr.



V Vannledning
SP Spillvannsledning
OV Overvannsledning
PSP Pumpeledning spillvann
HY Kum m hydrant
Planens begrensning
Byggegrense linje
Frisiktlinje
Senterlinje reg vei

Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.

Gnr. 55, bnr. 465 inngår i reguleringsplan for del av Nedre Bleiker, egengodkjent 22.06.94, og bebyggelsesplan 2.gangs-behandlet av bygningsrådet 06.12.94, som dette kart er basert på.
Reguleringsbestemmelsene for området vedlegges.

Reguleringssjefen i Asker, 26.01.95

Helge Johnsen
bem. sign.

Berit Lærum
bem. sign.

55/465
Eiendommen kan tilknyttes offentlig vann og avløp. Tilkn.avg. iht. avgr. III. Atkomstvei opparbeides iht. regulering og etter planer godkjent av kommuneingeniøren.

Teknisk avdeling
Odd Stefferud
bem.sign. 26-1-95

gnr. 55 bnr. 465
Ingen merknad.

Asker elverk 27/1 1995

Odd Harald Knudsen
bem.sign.

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Klient
1	08.03.95	OVERDEKKEDE P-PL. V.INNKJ. P-HUS				

Bleikervangen

Situasjonskart ekspedert 31/ / 1995
Oppmålingssjefen i Asker

Per Ole Sandsbraaten
bem.sign.

Skala 1:1000

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 contr n

Tegning nr 1343-88-100
06.02.94
~~11/10-94~~

Erstatts for:
Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax: 6690427B

ASKER KOMMUNE

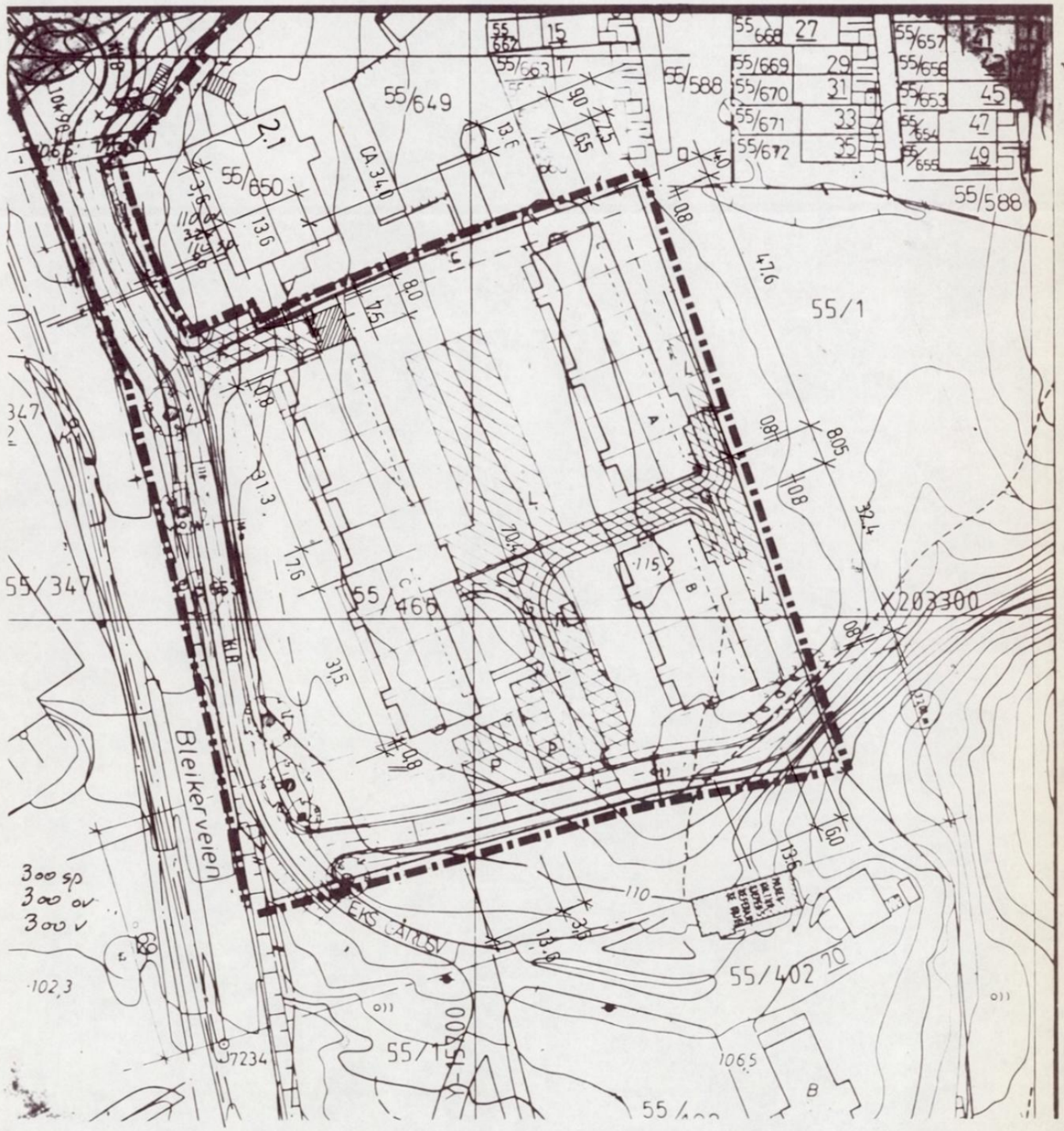
SITUASJONSKART
over

G.nr: 55 B.nr: 465 Parsell:

Målestokk: 1:1000 Areal: ca. 8.4da Kartblad: CL 043-1-46

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 14 MAR 1995
av b.nr.
I: 9508801 S: 9403449
55/465 t 43
A.nr. Blakstad 6 (P10)

Oppm.ves 24.1.95 pos



V Vannledning
SP Spillvannsledning
OV Overvannsledning
PSP Pumpeledning spillvann
HY Kum m hydrant
Planens begrensning
Byggegrense linje
Frisiktlinje
Senterlinje reg vei

Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.

Gnr. 55, bnr. 465 inngår i reguleringsplan for del av Nedre Bleiker, egengodkjent 22.06.94, og bebyggelsesplan 2.gangs-behandlet av bygningsrådet 06.12.94, som dette kart er basert på.
Reguleringsbestemmelsene for området vedlegges.

Reguleringssjefen i Asker, 26.01.95

Helge Johnsen
bem. sign.

Berit Lærum
bem. sign.

55/465
Eiendommen kan tilknyttes offentlig vann og avløp. Tilkn.avg. iht. avgr. III. Atkomstvei opparbeides iht. regulering og etter planer godkjent av kommuneingeniøren.

Teknisk avdeling
Odd Stefferud
bem.sign. 26-1-95

gnr. 55 bnr. 465
Ingen merknad.

Asker elverk 27/1 1995

Odd Harald Knudsen
bem.sign.

Situasjonskart ekspedert 31/1 / 1995
Oppmålingssjefen i Asker

Per Ole Sandsbraaten
bem.sign.

Rev.	Dato	Revisjon	Konstr.	Kontr.	Godkjent	Klient
1	080395	OVERDEKKEDE P-PL. V.INNKJ. P-HUS				

Bleikervangen

Skala 1:1000

Tegning nr. 1343-88-100

~~06.02.94~~ ~~11/10-94~~

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25 Telefon 22 03 06 00
Postboks 1175 Sentrum Telefax 22 20 88 30
0107 Oslo 1 Telex 71 246 contr n
NORGE

Erstatn. for:

Arkiv nr.

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax 66904278

ASKER KOMMUNE

SITUASJONSKART over

UTGÅTT

av b.nr:

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465, 242

Gnr. 55 B.nr: 465 Parsell:

Målestokk: 1:1000

Areal: ca. 7.9da

Kartblad: Blakstad 6 (P10)
CL 043-1-46

Oppm.ves. 15.9.94 pos



V — Vannledning
SP — Spillvannsledning
OV — Overvannsledning
PSP — Pumpeledning spillvann
HY — Kum m/hydrant

Planens begrensning
Byggegrense /-linje
Eiendomsgrense
Senterlinje reg. vei

UTGÅTT

Dette er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Dybde og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.

Gnr. 55, bnr. 465 inngår i reguleringsplan for del av Nedre Bleiker, egengodkjent 22.06.94.
./. Reguleringsbestemmelsene for området vedlegges.

Reguleringssjefen i Asker, 27.09.94.
Helge Johnsen

Berit Lærum
Berit Lærum

Gnr. 55 bnr. 465
Eiendommen kan tilknyttes offentlig vann og avløp.
Tilkn.avg. iht. avg.gr. III. Adkomst opparb. iht. regulering etter planer godkjent av komm.ing.

Asker kommune, ingeniørvesenet, 04.10.94.
Odd Stefferud
bem.

Gnr. 55 bnr. 465

Eiendommen kan ikke tilknyttes elverkets nett før ny transformatorkiosk er montert på eiendommen.

Asker Elverk, 5. oktober 1994
J. Strand
Johan Strand
bem.

Situasjonskart ekspedert 7. oktober 1994
Oppmålingssjefen i Asker

Per Ole Sandsbråaten
bem.

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Kfrest

Bleikervangen

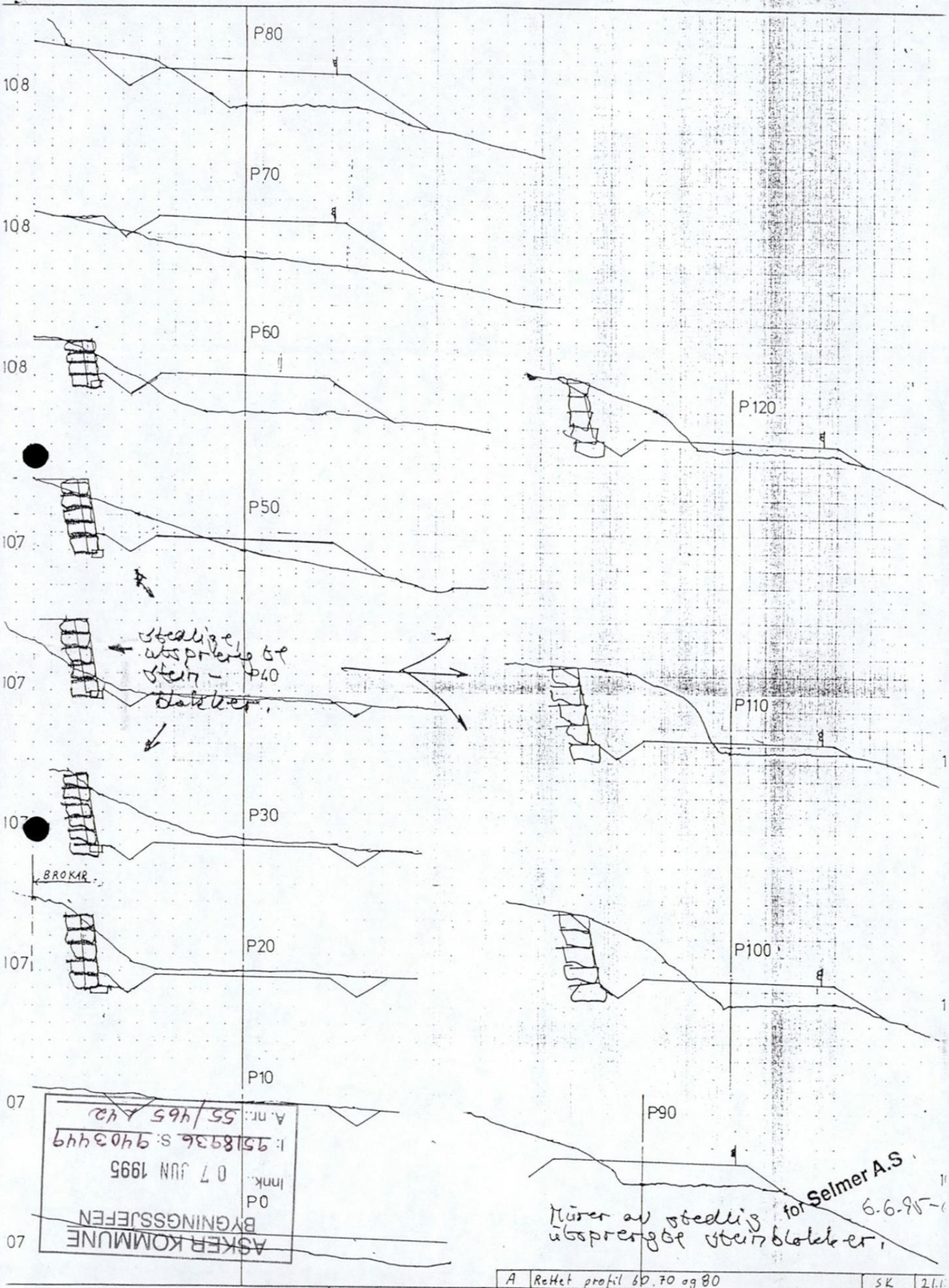
SITUASJONSPLAN — Skala 1:1000

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo 1, NORGE
Telefon 22 03 06 00, Telefax 22 20 88 30, Telex 71 246 contr n

Tegning nr: 1343-88- 100 — Rev: 11/10-94

Erstatter for:
Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 96782164/fax: 66904278



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 07 JUN 1995
D4
I: 95/8936 S: 9403449
A.nr.: 55/465 A42

A	Rettet profil 60, 70 og 80	SK	21.1

SIVILINGENIØR | BLEIKERVANGEN | SIGN. SK | DATO 04.10.94 | BAK NR. 606

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 24 APR 1995
I: 9513415 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42

brutto : 1160 m²

Parkeringskjeller.

		Leil. 23 HC	1.
45.	Leil. 26 HC	Leil. 2	2.
44.	Baastad	Holen	3.
43.	~~Leil. 4/5~~ Varrings	Broch Smith	4.
42.	~~Leil.~~ 4/5 Evensen	Ledig Stensen	5.
41.	Leil 22	Gabrielsen	6.
40.	Leil. 21	Førli	7.
39.	Breistrand	Rastad	8.
38.	Onarheim	Austenå	9.
37.	Onarheim	Brøvik	10.
36.	Bjølseth	Backer	11.
35.	Bjølseth	Wedset	12.
34.	Hanisch	Wedset	13.
33.	Schancke	Walentin	14.
32.	Nilsen	Walentin	15.
31.	Lie		
30.	Marcussen		
29.	Jarl Johnsen	Ledig HC Major	16.
28.	Holene	Mørkås	17.
27.	Tønnesson	Røthe	18.
26.	Fønhus	Homleid	19.
25.	~~Vamnes~~ Broch Smith	Mørkås Bod	20.
24.	~~Evensen~~ Onarheim	Breistrand Bod	21.
23.	~~Major~~ Førli	Major Bod	22.

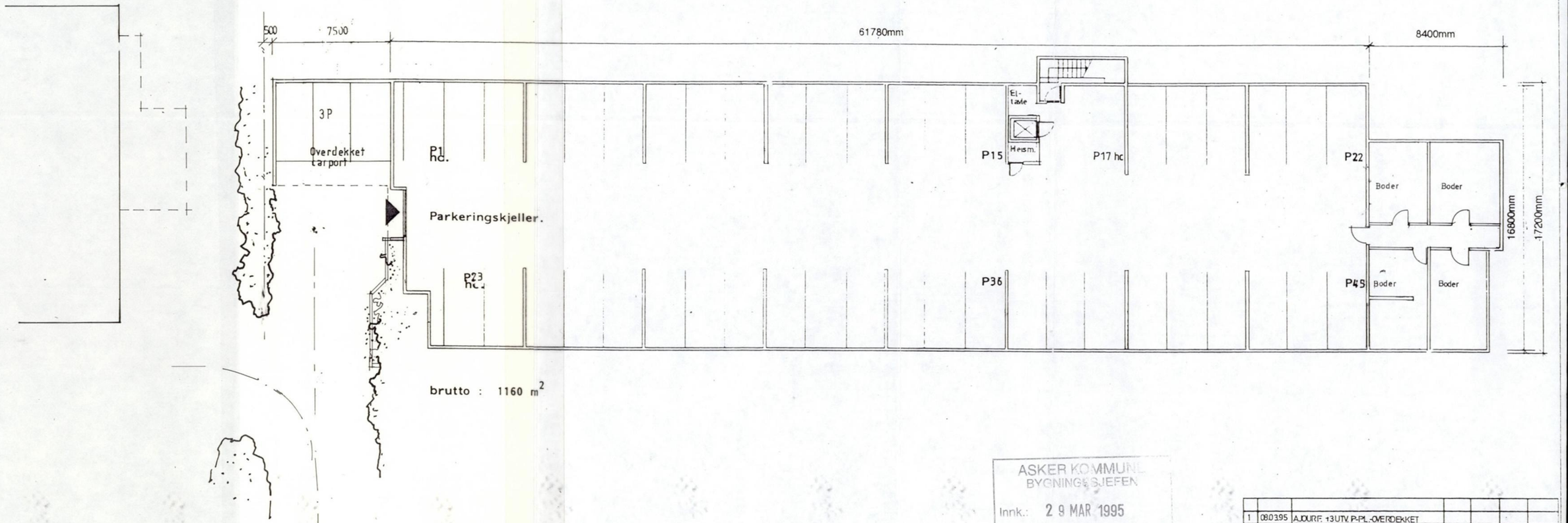
Vaskerom
BOD
BODER

61780mm
8400mm
16800mm
17200mm

Omgjøres til boder?

Omgjort til boder

HENNING HANSEN A/S	Selmer A.S	Bleikervangen	
arkitektkontor MNAL - stiftet 7 - 1370 asker - tlf: 66787164 / fax: 66904270	St. Olavsgt. 24, Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo 1, Norge. Telefon 22 03 06 00, Telefax 22 20 09 90, Telex 71 240 conr n	Bygg: C Undereg. / parkering	1343-88-105 / 11/10-94 / 1:200



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 29 MAR 1995
I 9510892 S 9403449
A.nr 55/465/242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Vaktr	Godkjent	Utført
1	080395	AJOURF. 13 UTV. P-PL.-OVERDEKKET				

Bleikervangen

Bygg: C
Undereta. / parkering

Skala 1: 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 90
Telex 21 245 contr n

Tegning nr 1343-88-105 ~~11/10-94~~

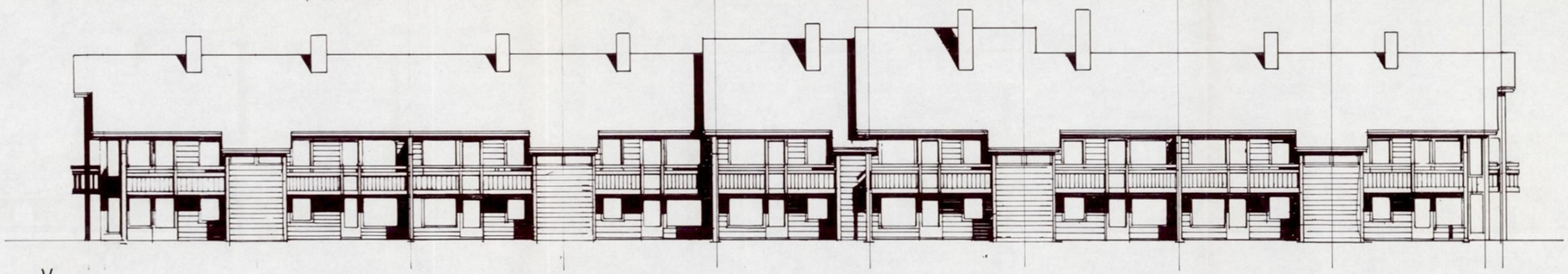
Erstatta. for

Arkiv nr

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf. 66782164 / fax. 66904278

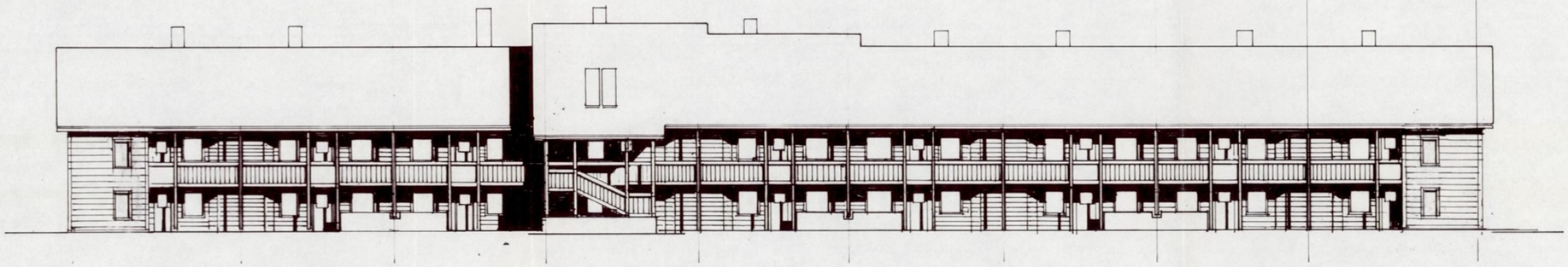
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 14 MAR 1995
I: 9508801 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42

C1 C2 C3 C4 C5 C6 C7 C8 C9 C10 C11 C12



V.

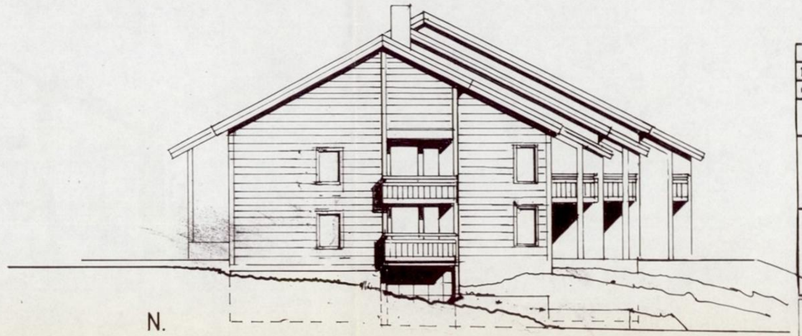
C12 C10 C9 C8 C7 C6 C5 C4 C3 C1



Ø.



S.



N.

Rev	Dato	Revisjon	Kontr	Godkjent
1	08.03.95			

Bleikervangen

BYGG : C
Fasader

Skala 1 : 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 coner n

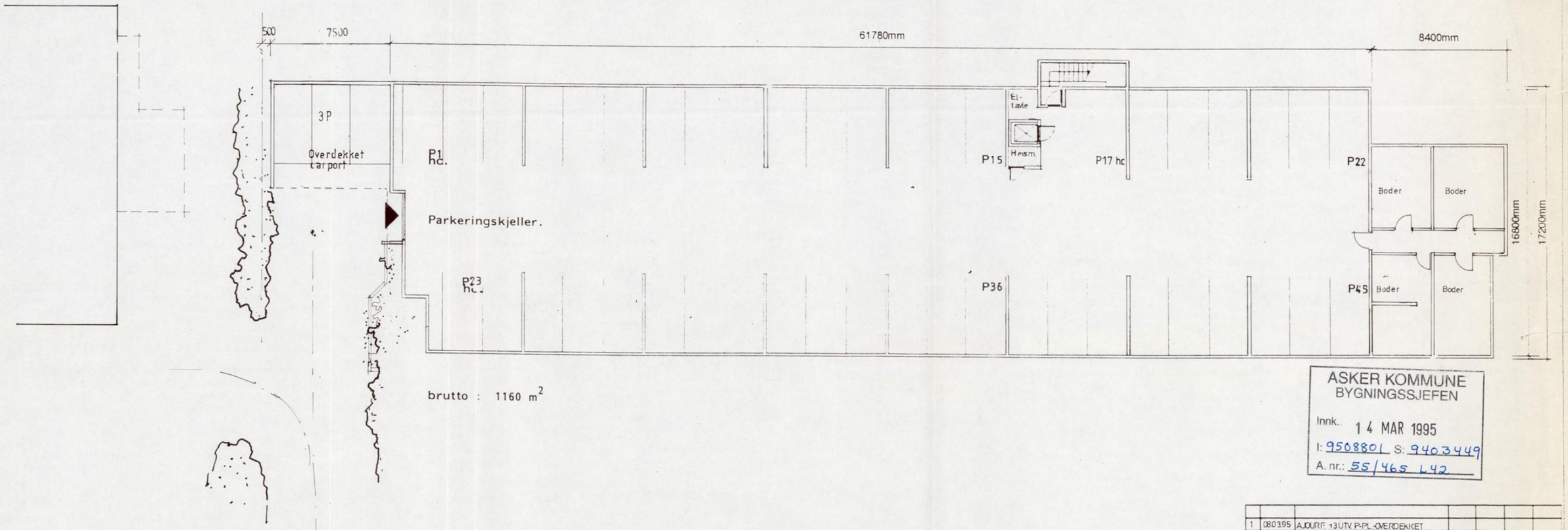
Tegning nr 1343-88-110

Rev ~~11/10-94~~

Erstatt for

Arkiv nr

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax: 66904278



brutto : 1160 m^2

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.. 14 MAR 1995
I: 9508801 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Utført
1	080395	AJOURF. 13 UTV. P-PL. -OVERDEKKET				

Bleikervangen

Bygg: C
Underetg. / parkering

Målestokk: 1: 200

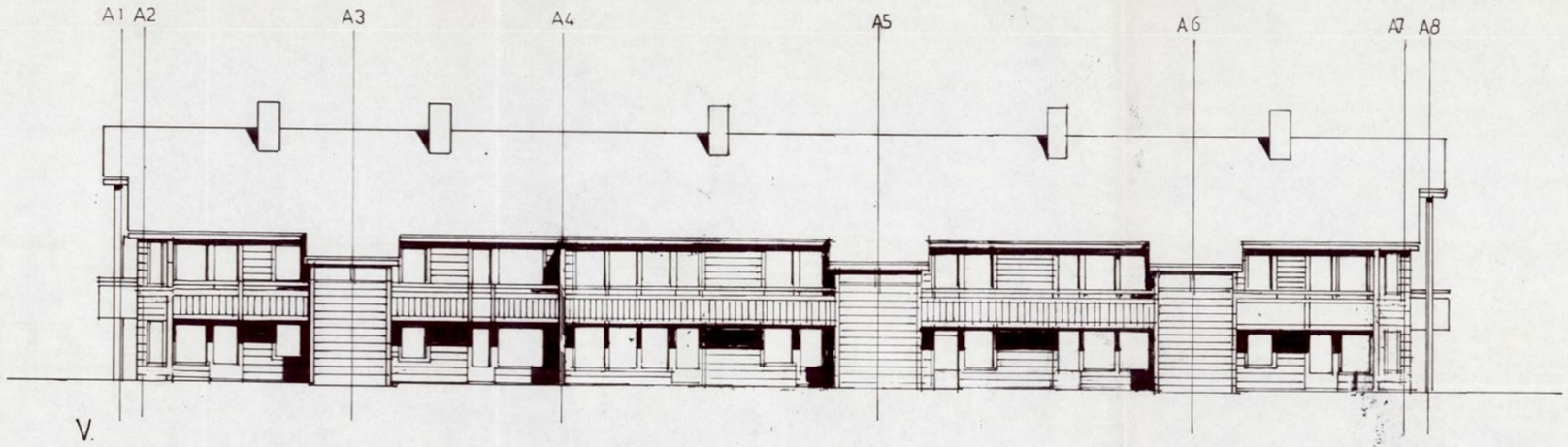
Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 21 246 contr n

Tegning nr: 1343-88-105 | ~~11/10-94~~

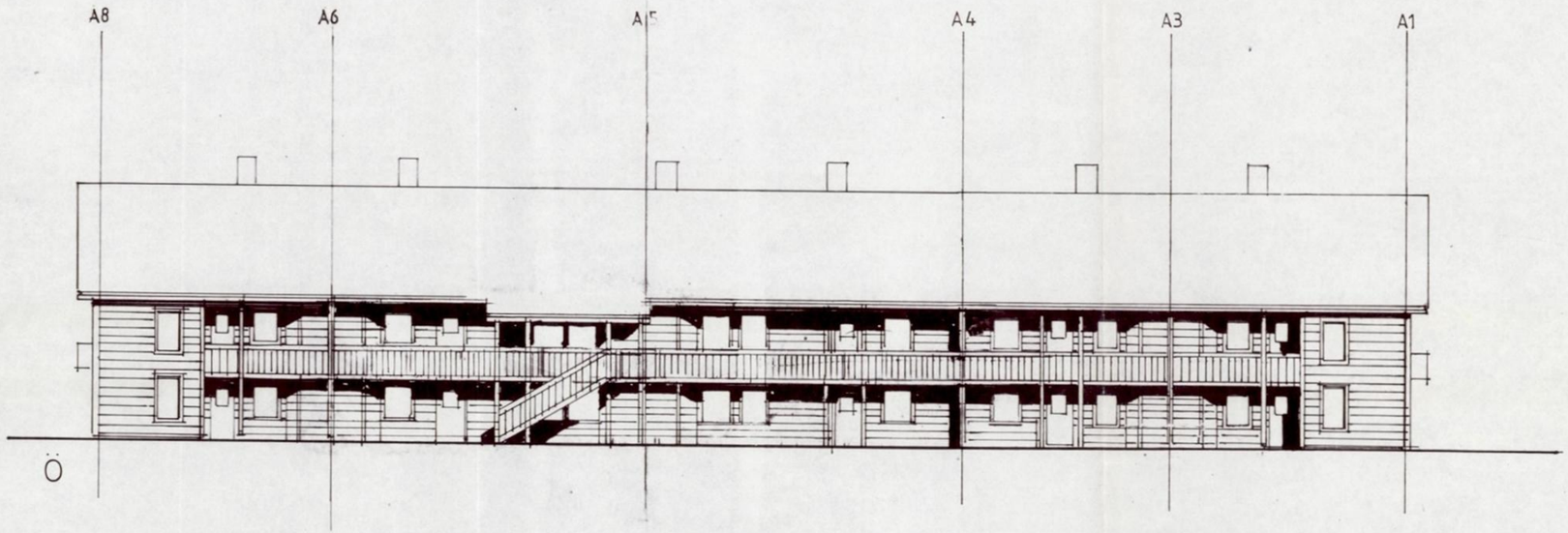
Erstatt. for:

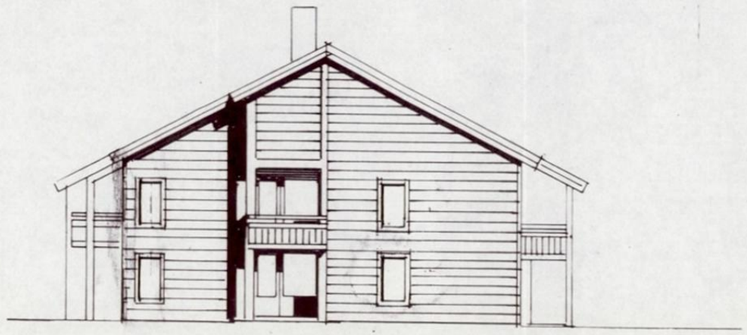
Arkiv nr:

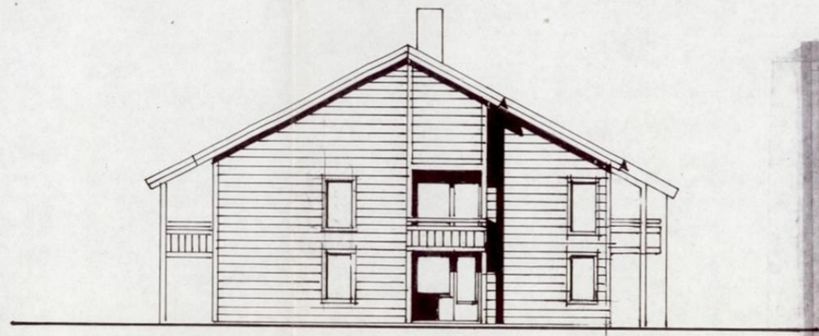
HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strømsveien 7 - 1370 asker - tlf. 66782164 / fax. 66904278



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 14 MAR 1995
I: 9508801 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42







1	08.03.95					
Rev.	Dato	Revisjon	Konstr.	Tegnr.	Godkjent	Utført

Bleikervangen

BYGG : A
Fasader

Målestokk 1 : 200

Selmer A.S
Kr. Oskarsgt. 17 Postboks 1114 Sentrum
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30

Tegning nr. 1343-88-108
Rev. ~~11/10-94~~

Erstatter tegn. nr.

Arkiv nr.

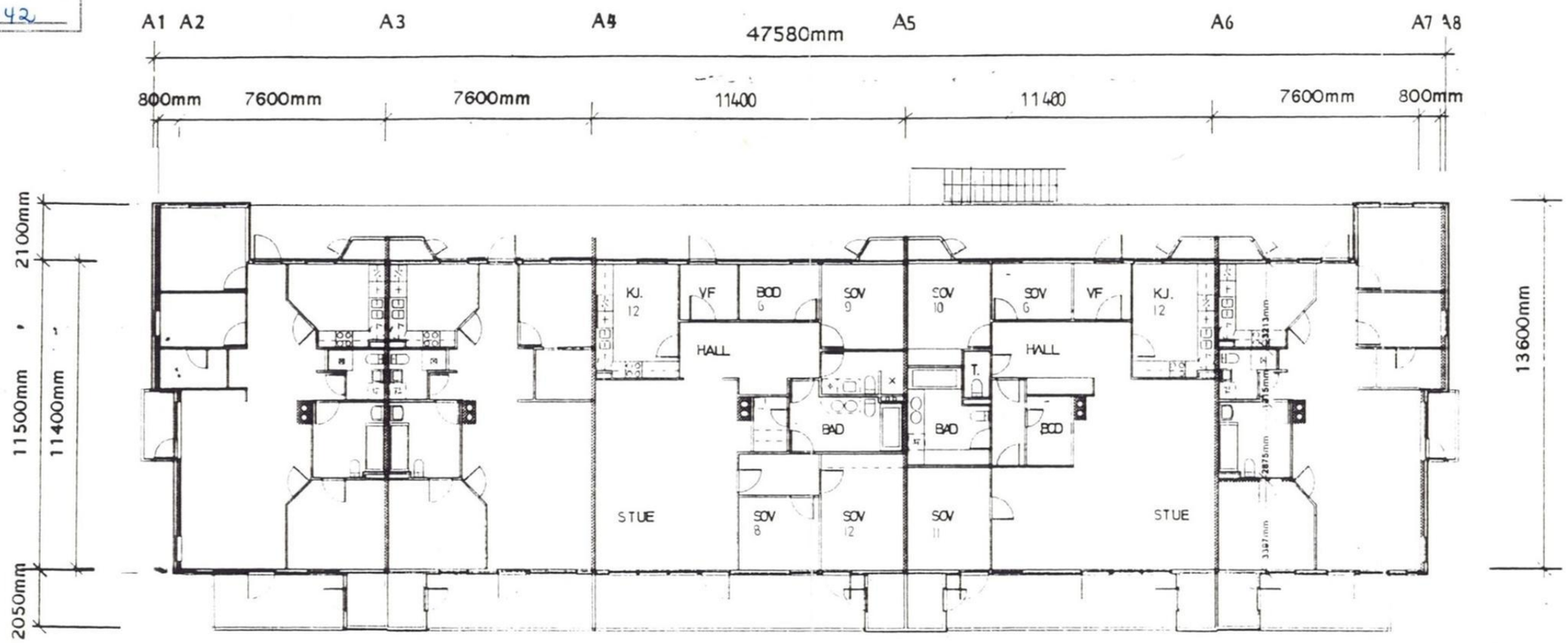
HENNING HANSEN A/S
arkitekter MNAL · strandveien 7 · 1370 asker · tlf: 66782164/fax: 66904278

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Innk.. 14 MAR 1995

I: 9508801 S: 9403449

A. nr.: 55/465 L 42



brutto : 576 m^2 - inkl. utv. boder.

Rev	Dato	Revisjon				
1	08.03.95					

Bleikervangen

Bygg: A
Plan 2 etg

Skala 1: 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 50
Telex 71 246 contr n

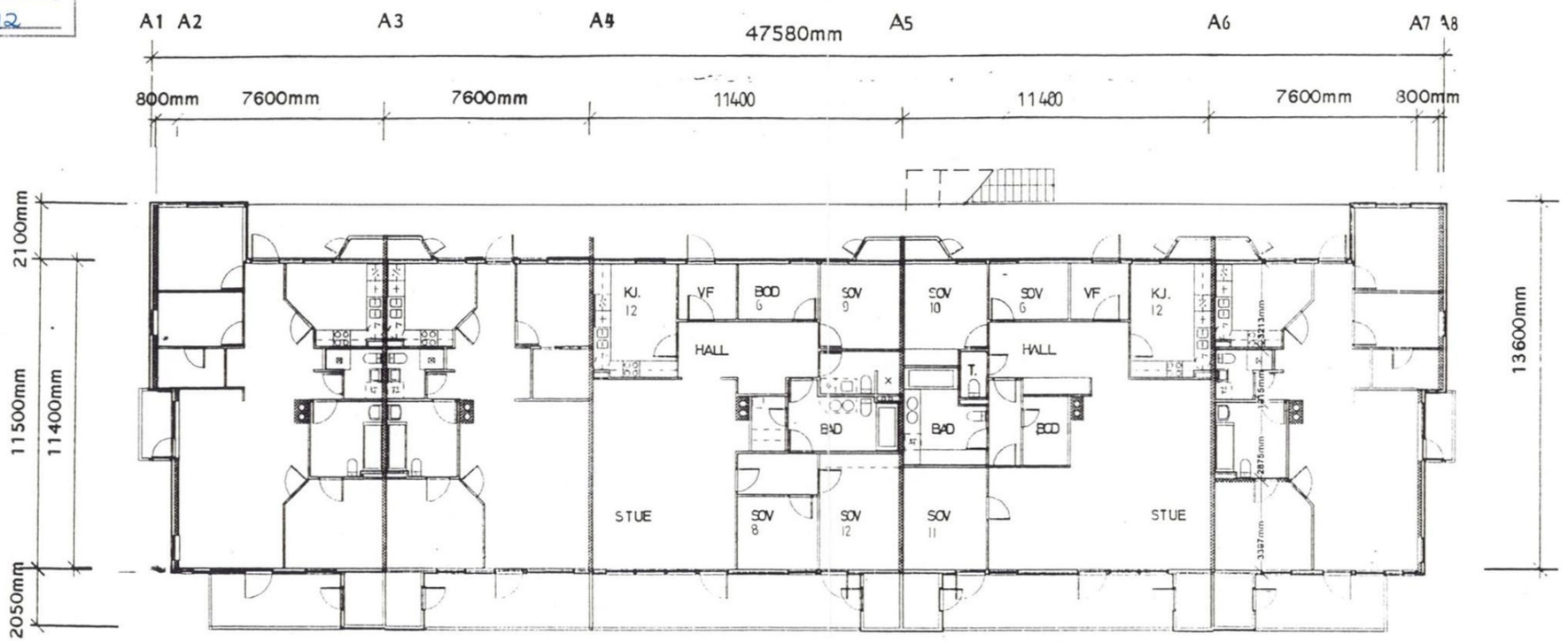
Tegning nr 1343-88-103 ~~11/10-94~~

Erstatter nr:

Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
arkitektkontor MNAL - storgt 7 - 1370 asker - tlf: 66782164 / fax: 6696478

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.. 14 MAR 1995
I: 950880 1 S. 9403449
A. nr.: 55/465 L 42



brutto : 576 m^2 - inkl. utv. boder.

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Utført
1	08.03.95					

Bleikervangen

Bygg: A
Plan 1.etg

Skala 1: 200

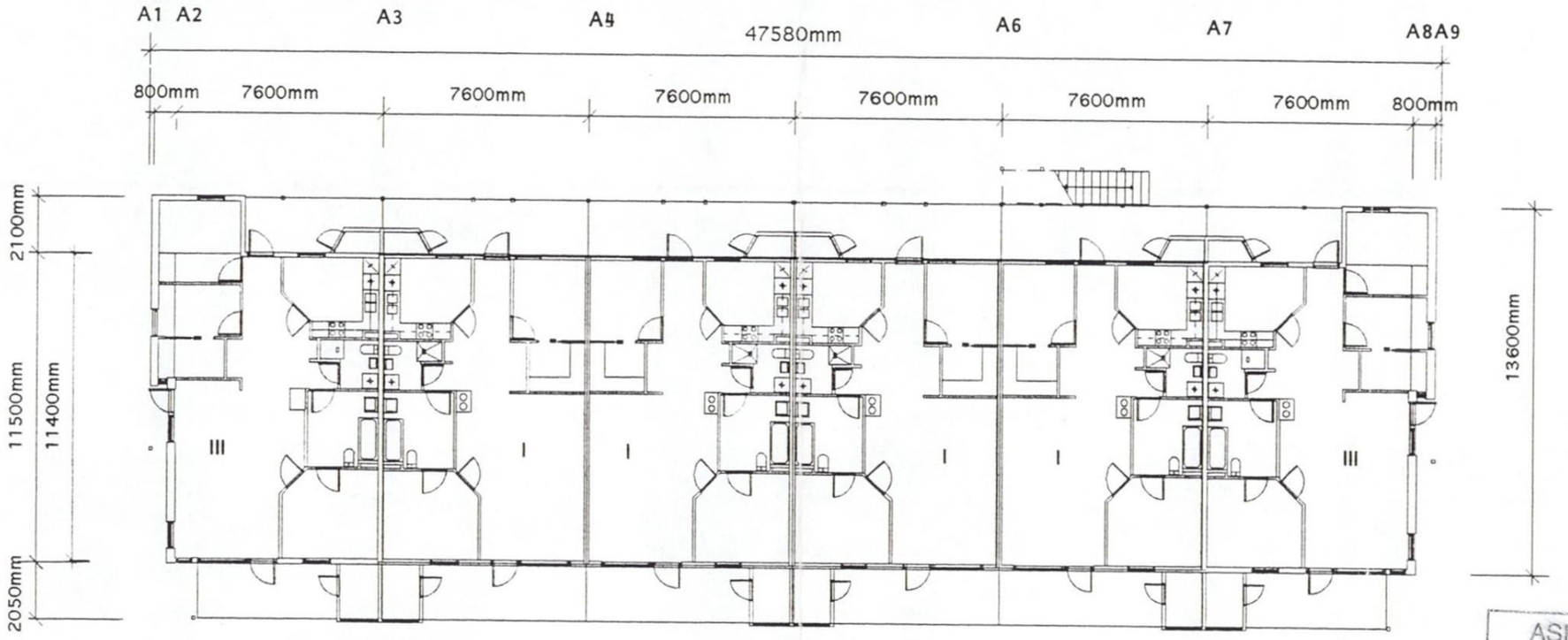
Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 90
Telex 71 246 contr n

Tegning nr 1343-88-102 ~~11/10-94~~

Erstatt for:

Arstv nr

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strømsø 7 - 1370 asker - tlf: 66782164 / fax: 66904278



brutto : 576 m^2 - inkl. utv. boder.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Kliont

Bleikervangen

Bygg: A
Plan 1.etg

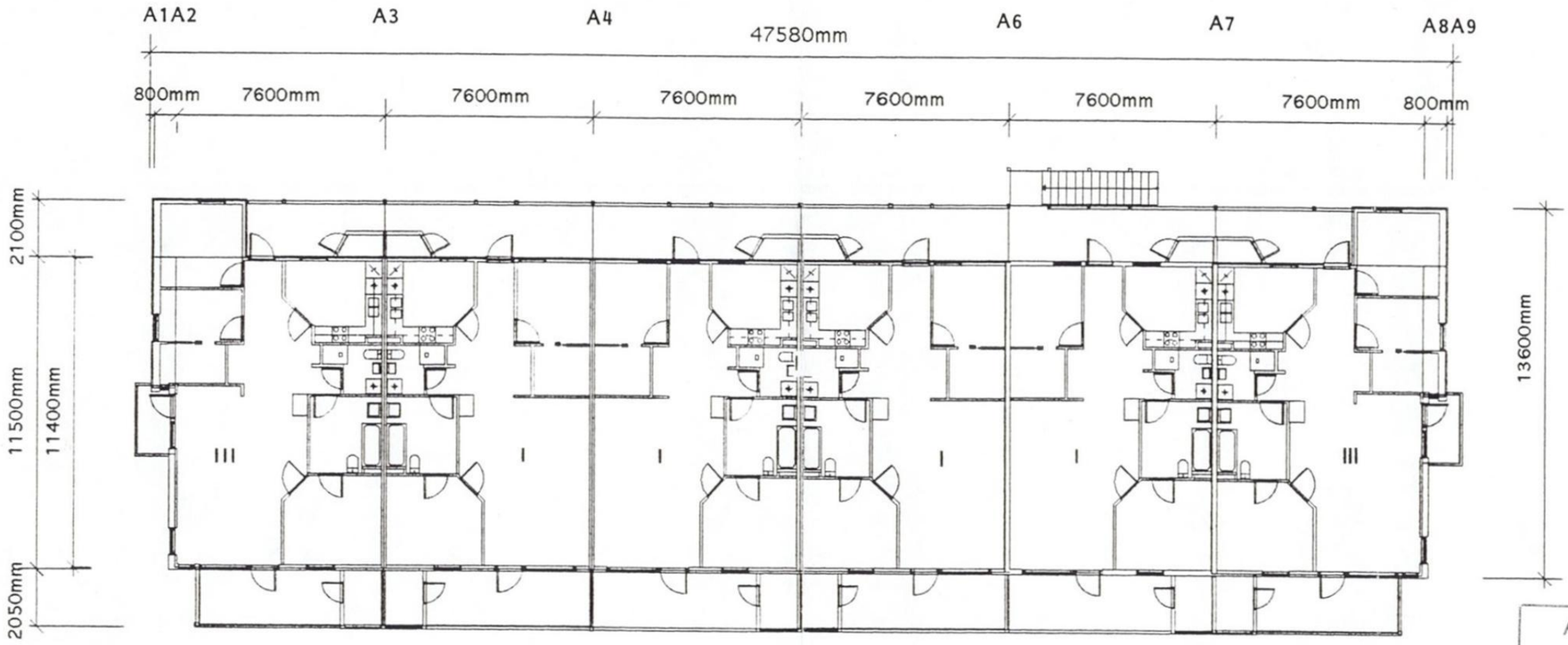
Skala 1: 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Teletax 22 20 69 30
Telex 71 246 contr n

Tegning nr: 1343-88-102
11/10-94

Erstatt. for:
Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164 / fax: 66904278



brutto : 576 m^2 - inkl. utv. boder.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 242

Rev.	Dato	Revisjon	Kontr.	Kontr.	Godkjent	Klient

Bleikervangen

Bygg: A
Plan 2.etg

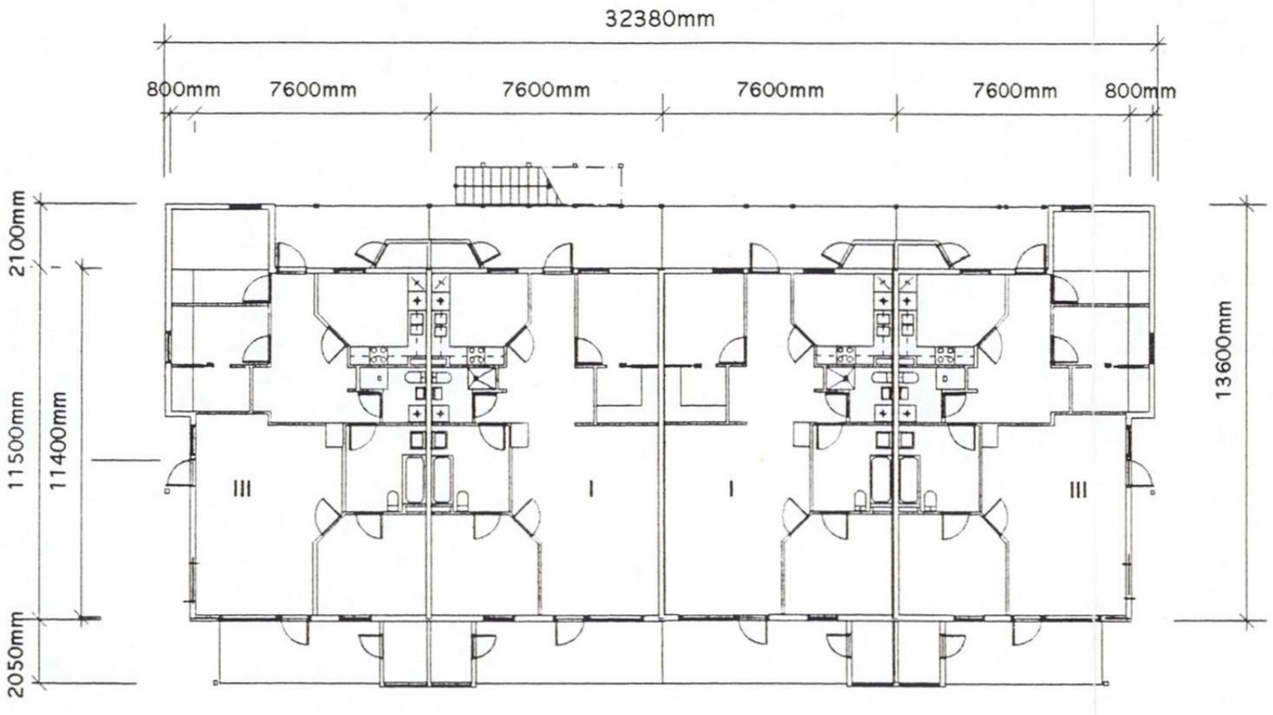
Skala 1: 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 contr n

Tegning nr: 1343-88-103
11/10-94

Erstatter for:
Arkiv nr:

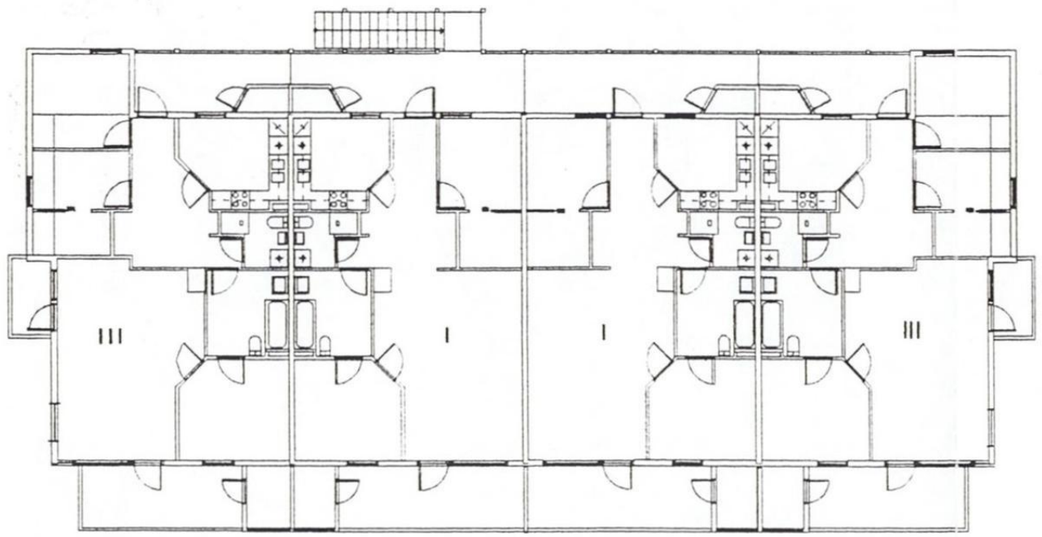
HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164 / fax: 66904278



1. ETG

brutto - 394m^2 - inkl. utv. boder.

B1B2 B3 B4 B5 B6B7



2. ETG

brutto - 394 m^2
-inkl. utv. boder.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Klient

Bleikervangen

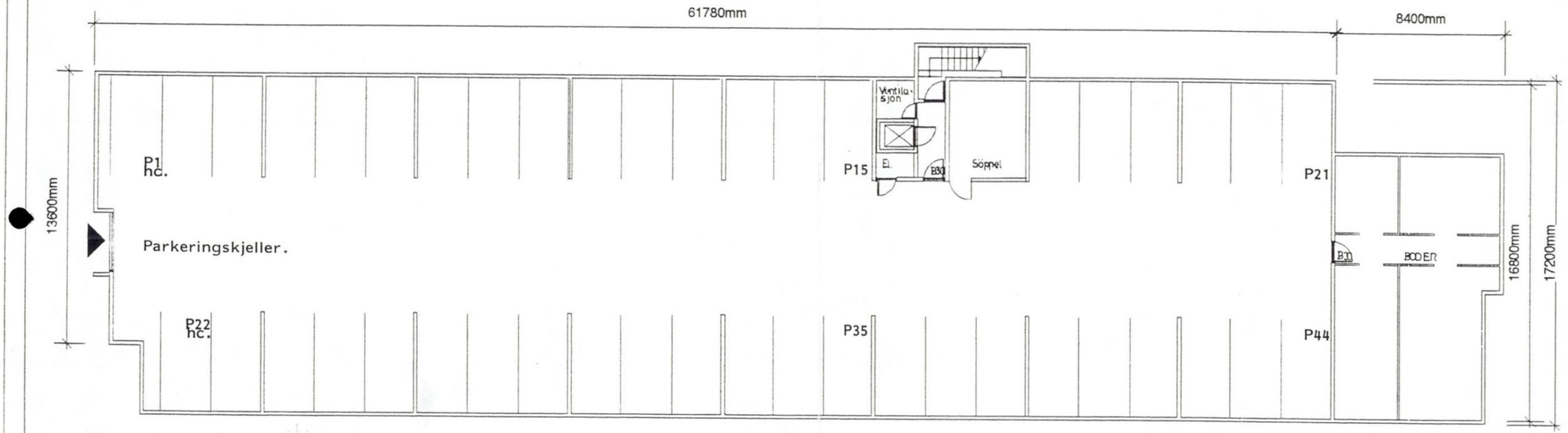
Bygg: B
Plan 1.etg. 2.etg

Skala 1: 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Teletax 22 20 88 90
Telex 71 246 contr n

Tegning nr: 1343-88-104
11/10-94
Erstatter for:
Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164 / fax: 66904278



brutto : 1160 m^2

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465/242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Klient

Bleikervangen

Bygg: C
Underetg. / parkering

Skala: 1: 200

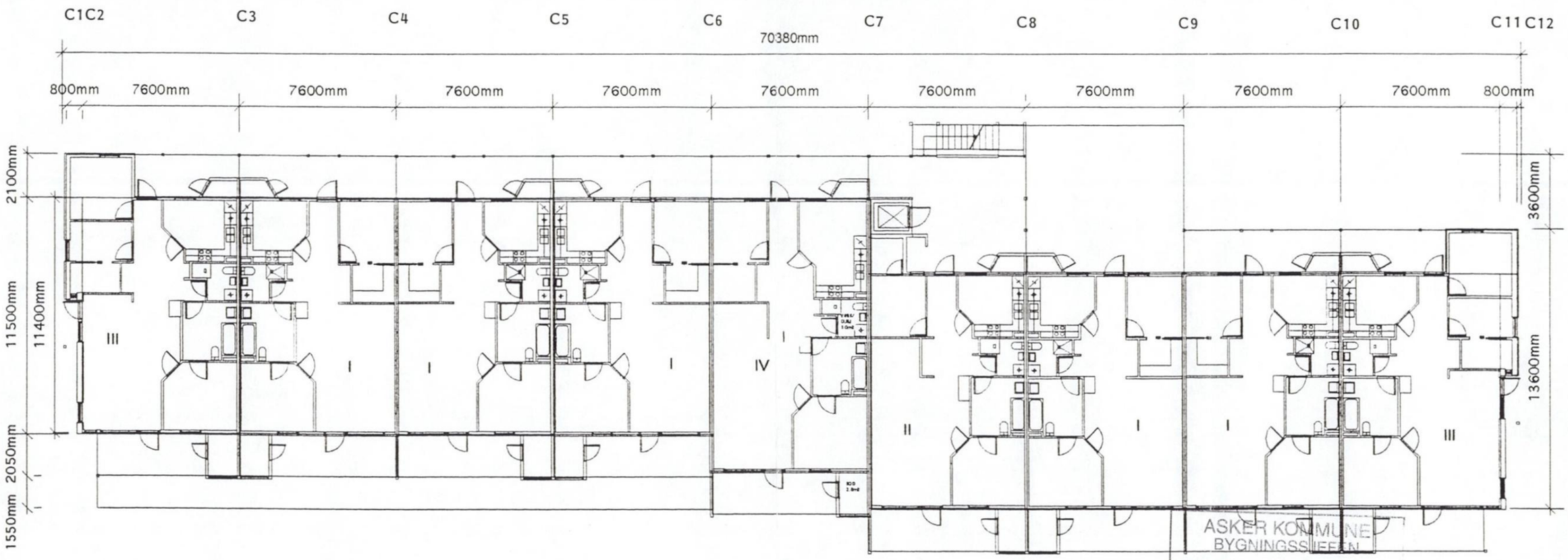
Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Teletax 22 20 88 90
Telex 71 246 contr n

Tegning nr: 1343-88-105 | 11/10-94

Erstatn. for:

Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164 / fax: 66904278



brutto : 874 m^2 - inkl. utv. boder.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr.	Kontr.	Godkjent	Klient

Bleikervangen

Bygg: C
Plan 1.etg

Skala 1: 200

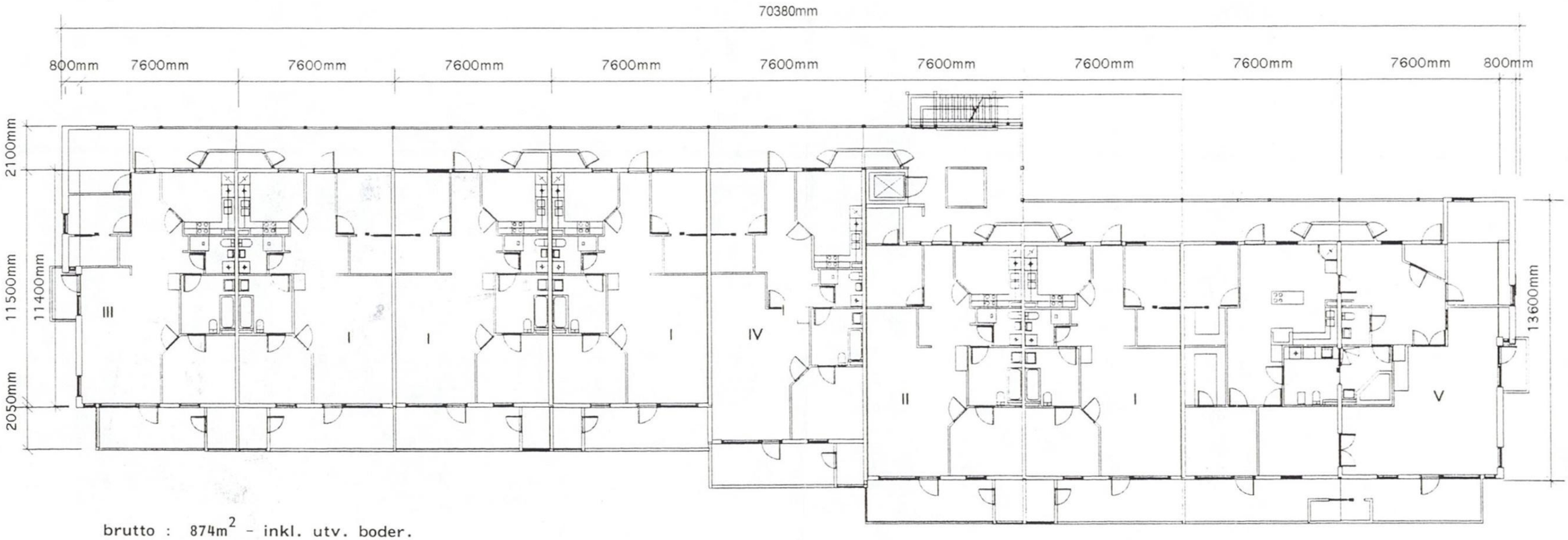
Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 contr n

Tegning nr: 1343-88-106 | 11/10-94

Erstatter for:

Arkiv nr.

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164 / fax: 66904278



brutto : 874m^2 - inkl. utv. boder.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Klient

Bleikervangen

Bygg: C
Plan 2.etg

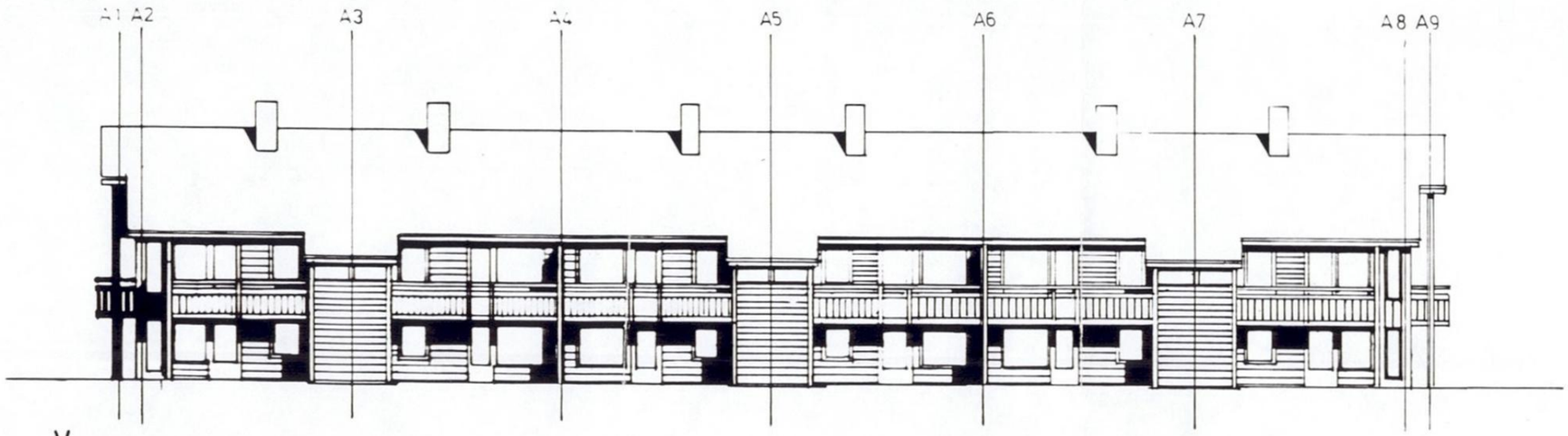
Skala: 1: 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 80
Telex 71 246 contr n

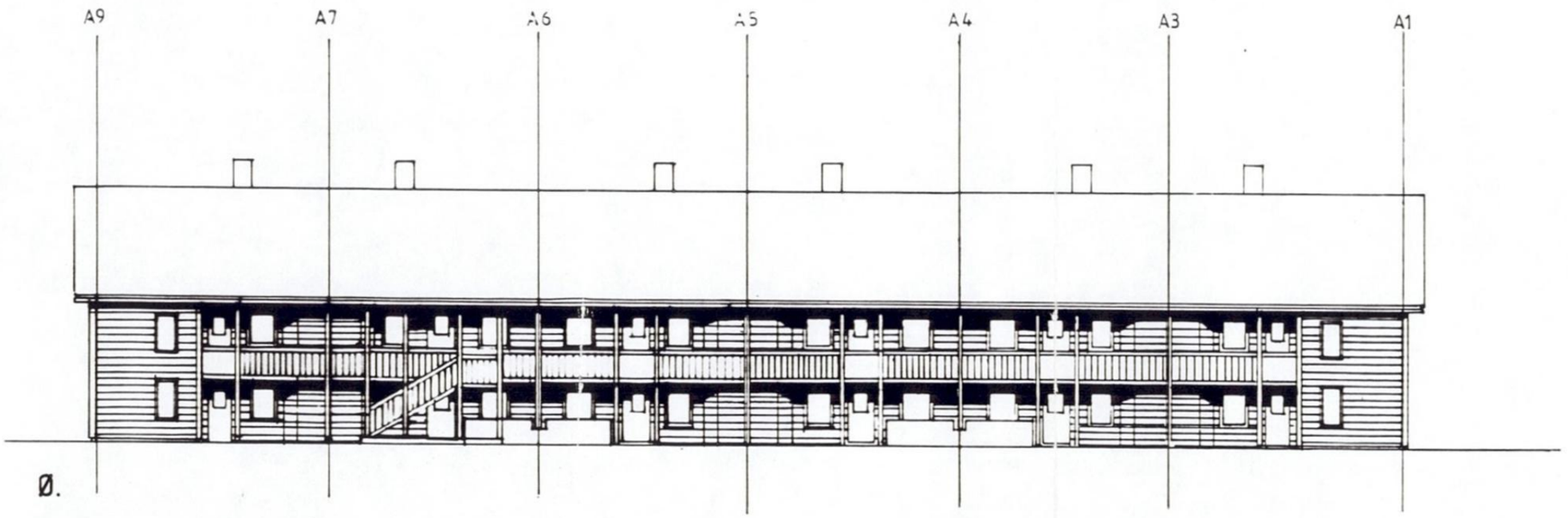
Tegning nr: 1343-88-107
11/10-94

Erstatn for:
Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164 / fax: 66904278



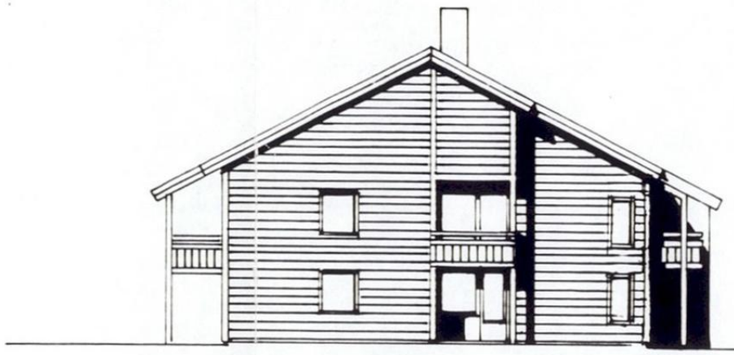
V.



Ø.



S.



N.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr. 55/465 242

Rev.	Dato	Revisjon	Konstr.	Tverrsn.	Godk. best.	Utført

Bleikervangen

Bygg : A
Fasader

Skala 1 : 200

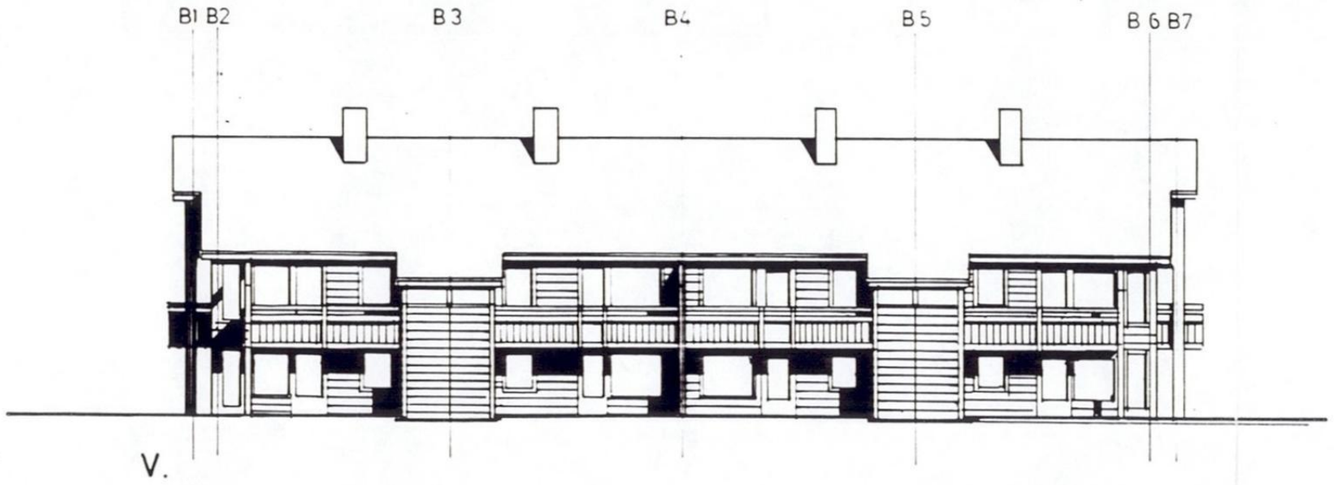
Selmer A.S
St. Olavsgt. 25 \ Telefon 22 08 08 00
Postboks 1175 Sentrum Telefax 22 20 88 30
0107 Oslo 1 Telex 71 246 cantr n

Tegning nr 1343-88- 108
11/10-94

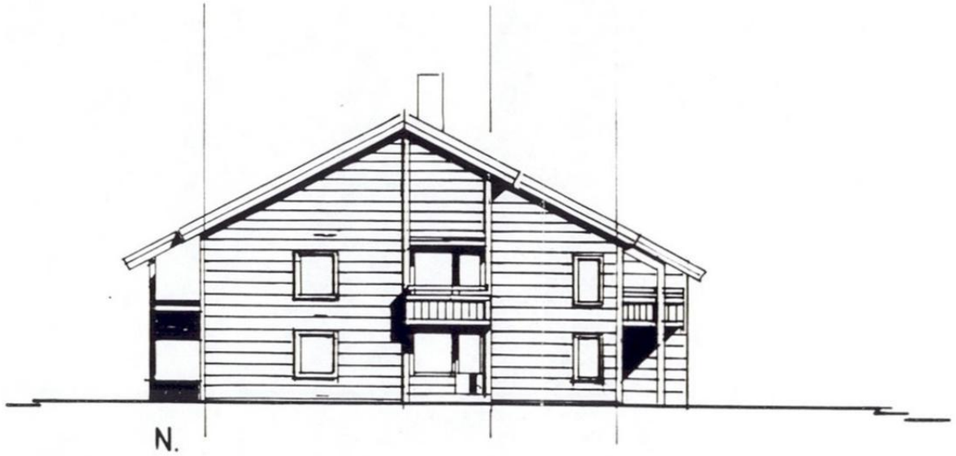
Erstatter tegn.
Erstattet av

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - stratet 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax 66804278

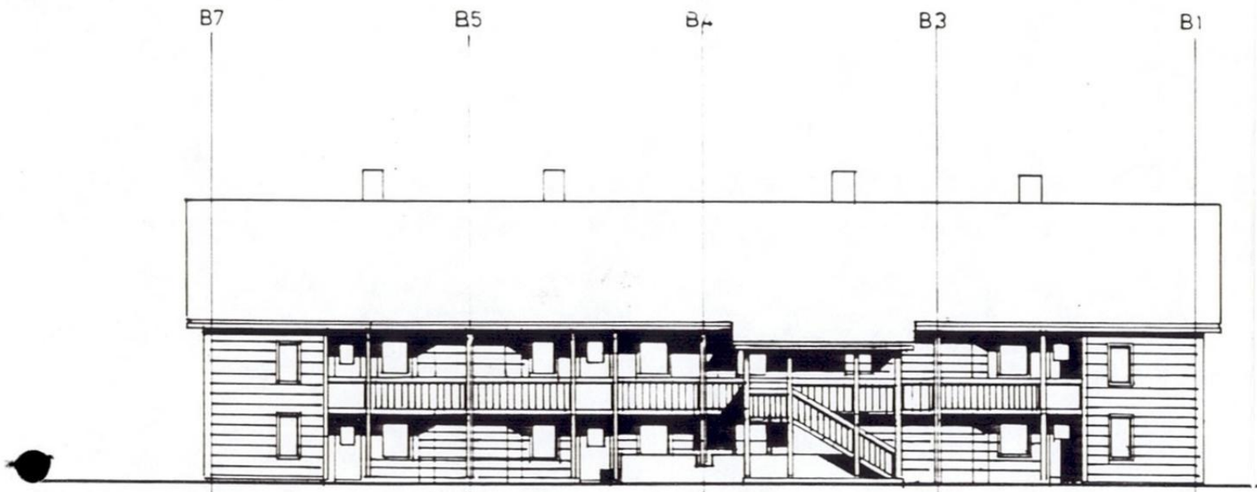
8 stk



V.



N.



Ø.



S.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I 9420384 S 9403449
A. nr.: 55/465 242

Rev	Dato	Revisjon	Kontr	Konstr	Godkjent	Utført

Bleikervangen

bygg : B
Fasader

Skala 1 : 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 canor n

Tegning nr 1343-88-109

Rev 11/10-94

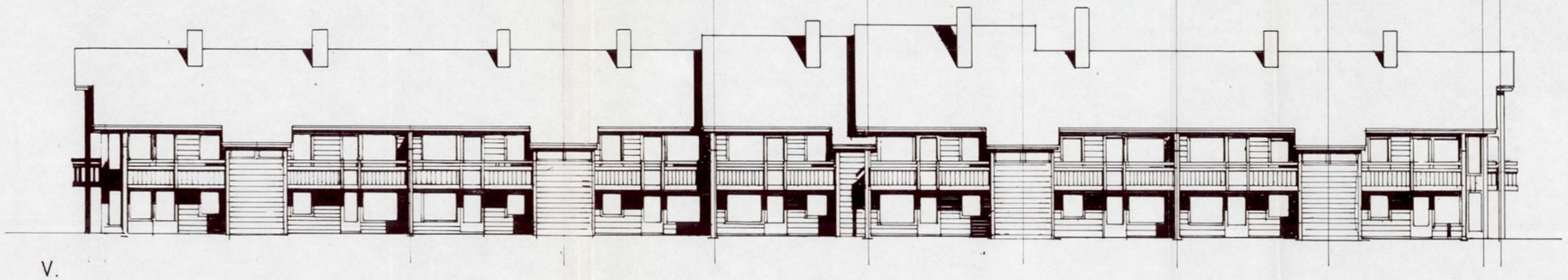
Erstatter tegn

Arkiv nr

HENNING HANSEN A/S
arkitektbetter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax 66904278

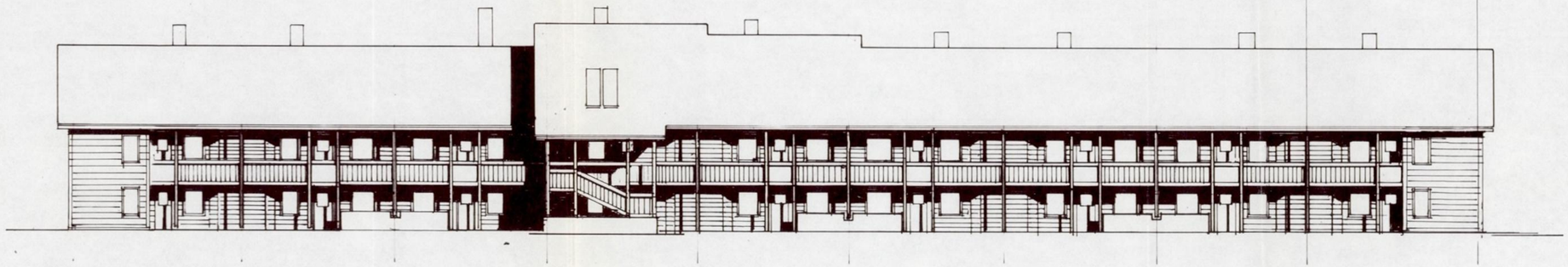
18 stk

C1 C2 C3 C4 C5 C6 C7 C8 C9 C10 C11 C12



V.

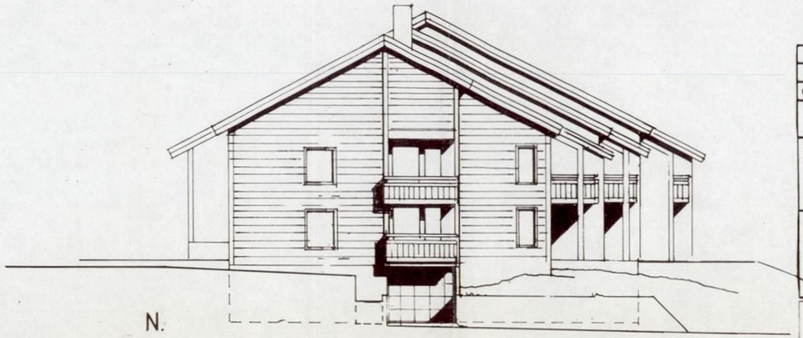
C12 C10 C9 C8 C7 C6 C5 C4 C3 C1



Ø.



S.



N.

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9463449
A. nr.: 55/465 842

Bleikervangen

BYGG : C
Fasader

Skala 1 : 200

Selmer A.S
St. Olavsgt. 13 Telefon 22 03 06 00
Postboks 1175 Sentrum Telefax 22 20 88 30
1107 Oslo 1 Telex 71 146 conor n

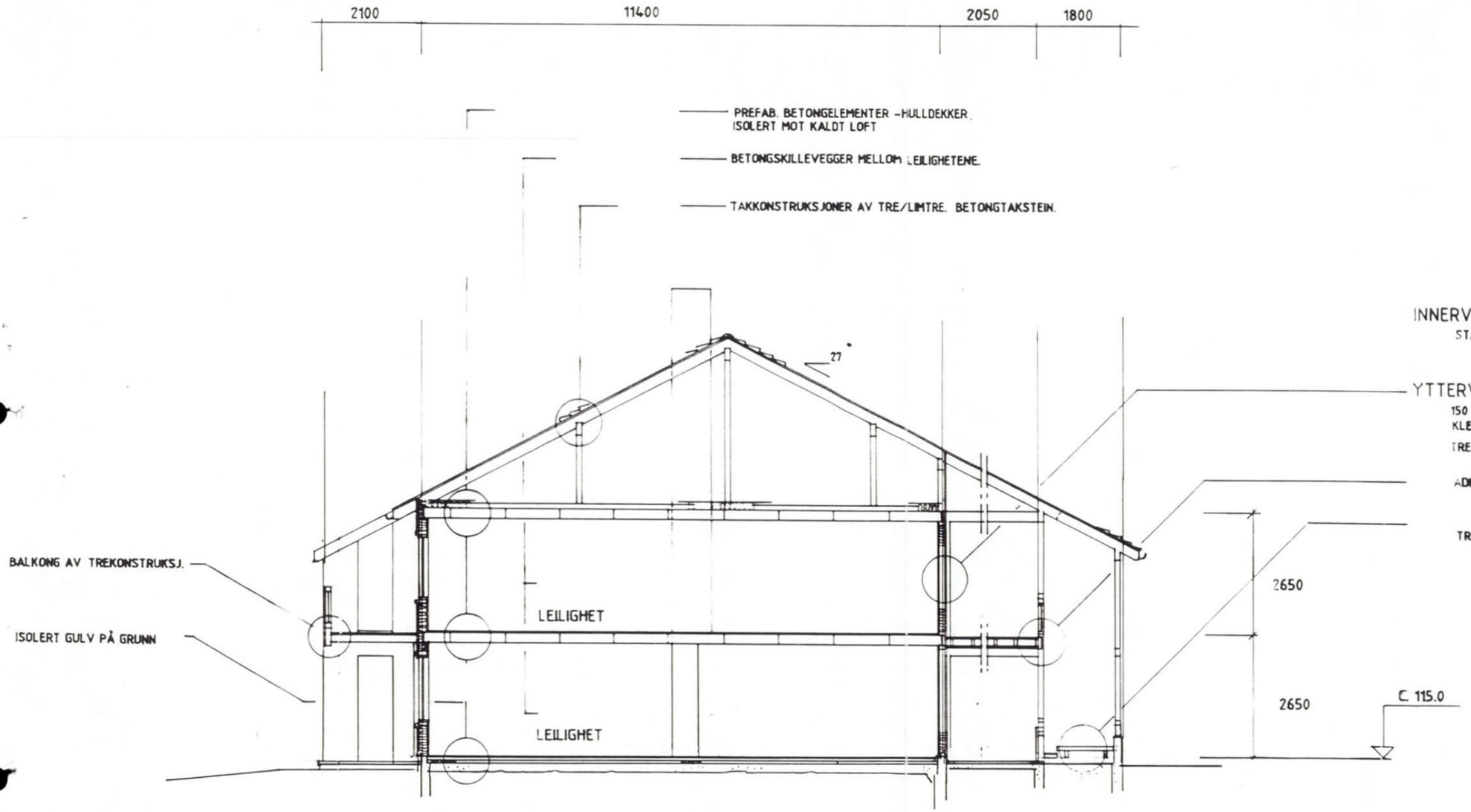
Tegning nr 1343-88-110

Rev 11/10-94

Erstatter for

Arkiv nr

HENNING HANSEN A/S
arkitektkontor MNAL - stredet 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax: 66904278



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 242

Rev.	Dato	Revisjon	Konstr.	Kontr.	Godkjent	Tegnet

Bleikervangen

Bygg : A og B .
Typisk snitt.

Skala 1:100

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 conor n

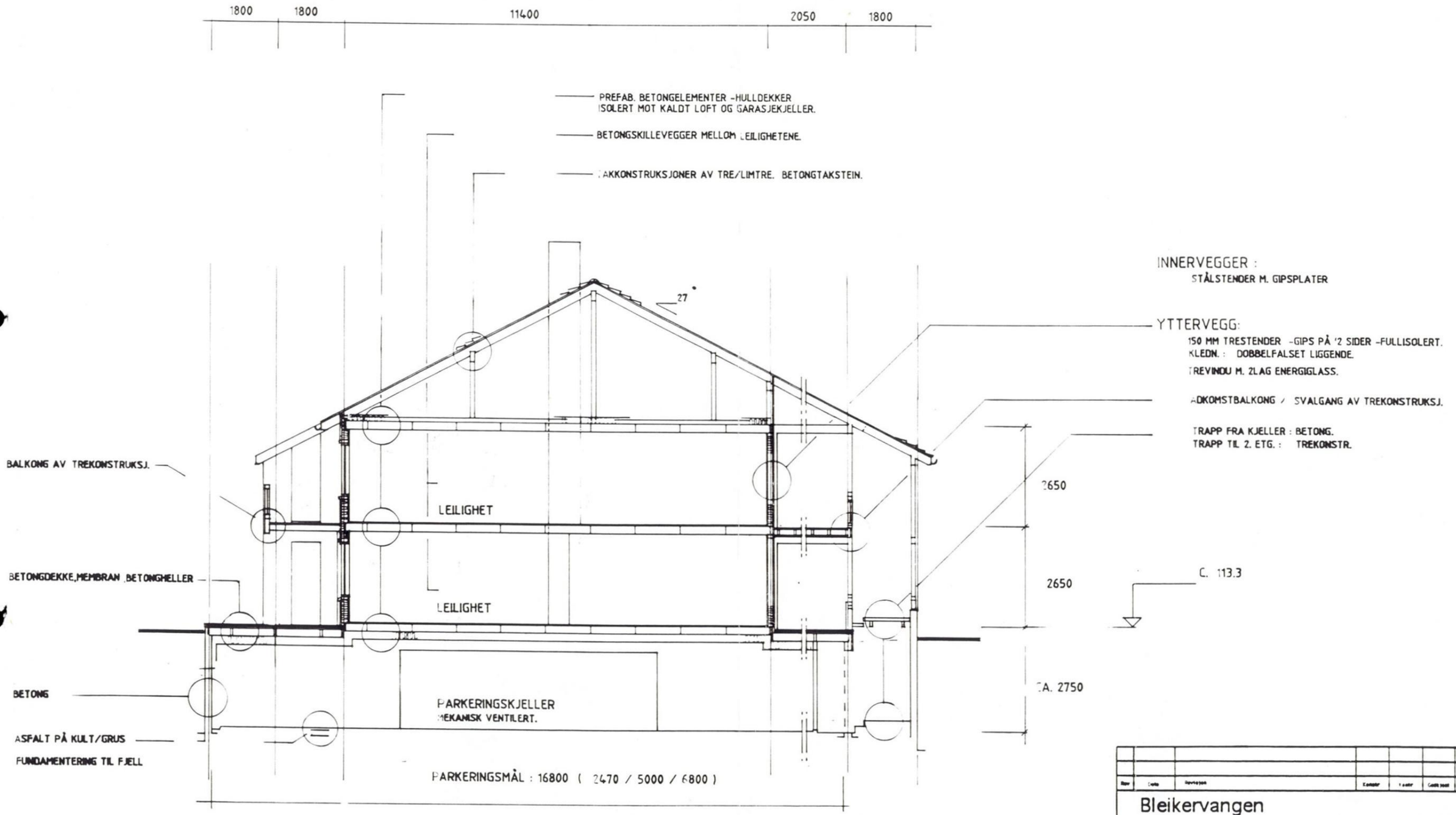
Tegning nr. 1343-88- 112

Rev. 11/10-94

Erstatter tegn.

Arkiv nr.

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax 66904278



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A.nr. 55/465 242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Teknr	Godkjent	Tegnet

Bleikervangen

Bygg : C
Typisk snitt C1 -C6/C8

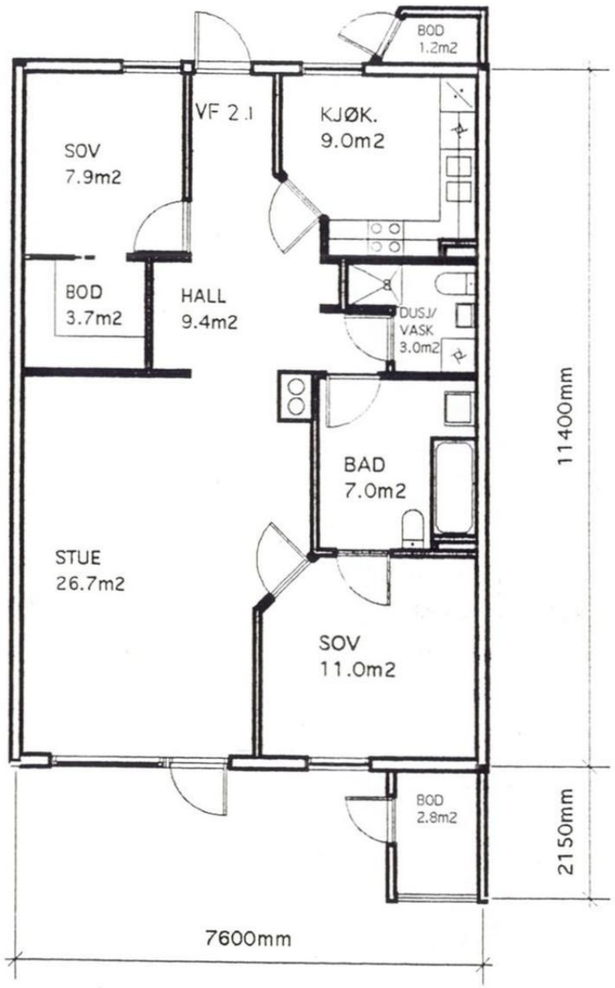
Skala 1:100

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 conor n

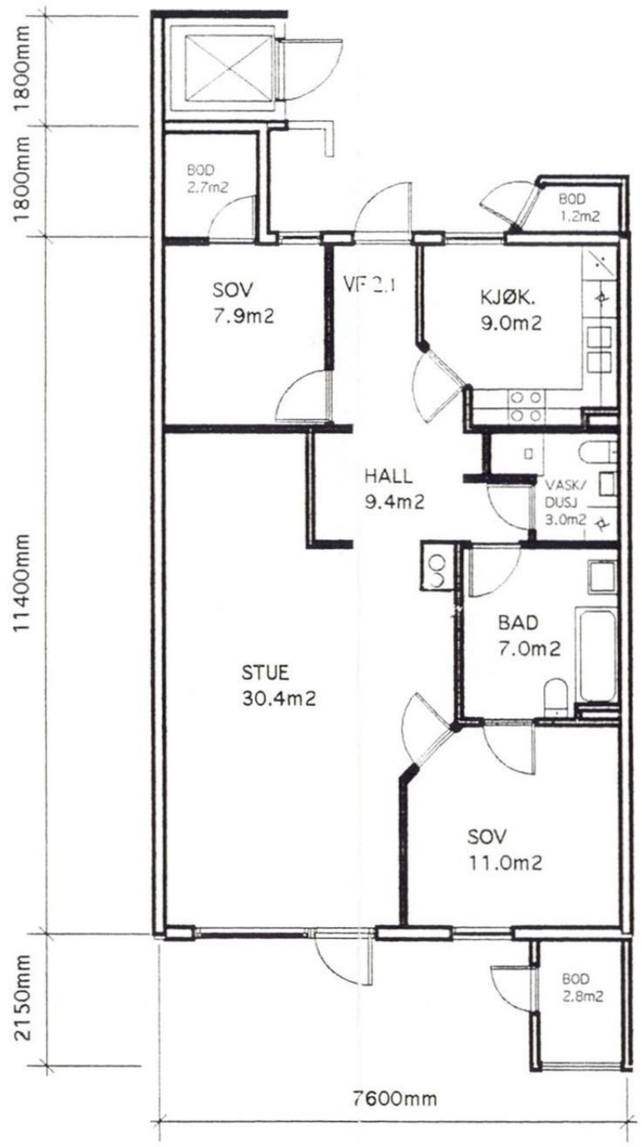
Tegning nr: 1343-88- 113
Rev: 11/10-94

Fremtid rev:
Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - stredet 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax 66904278



LEIL. I BRA : 82



LEIL. II BRA : 85

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Klient

Bleikervangen

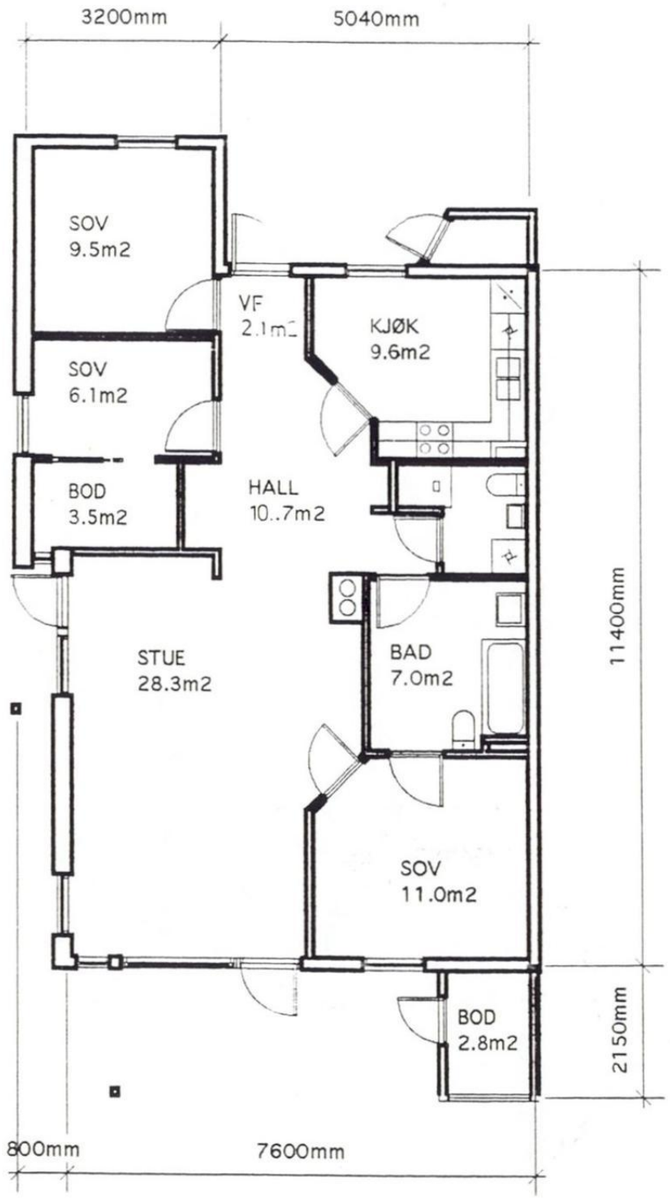
Leilighetsplan type I og II

Skala 1:100

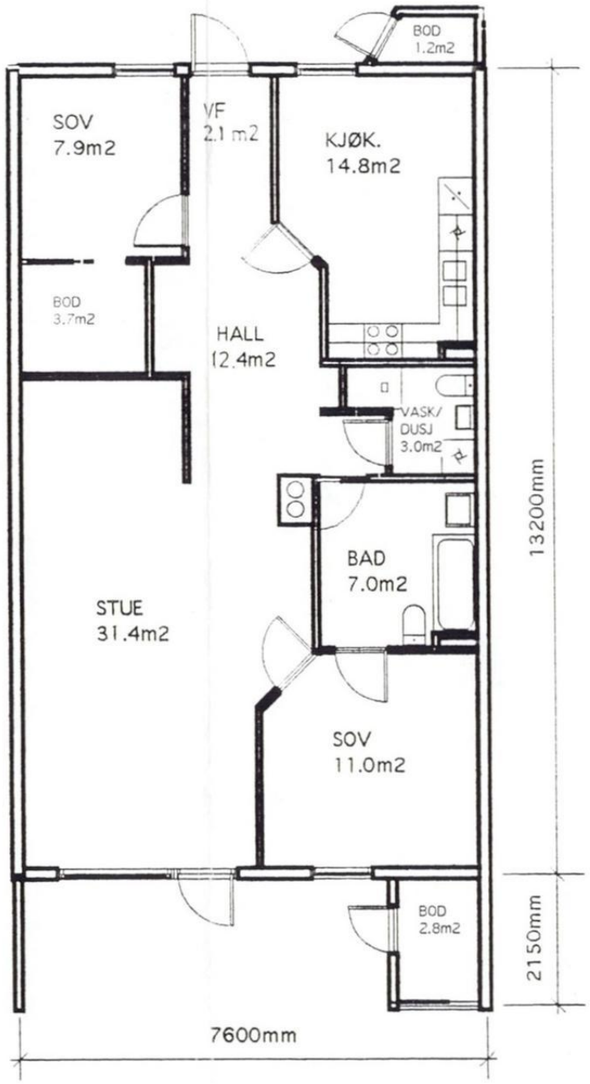
Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 90
Telex 71 246 contr n

Tegning nr: 1343-88-114
Rev: 11/10-94
Erstatter for:
Arkiv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax: 66904278



LEIL. III BRA : 93



LEIL. IV BRA : 96

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 94/3084 S: 9403449
A. nr.: 55/465 242

Rev	Dato	Revisjon	Konstr.	Kontr.	Godkjent	Klient

Bleikervangen

Leilighetsplan type III og IV

Skala 1:100

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 contr n

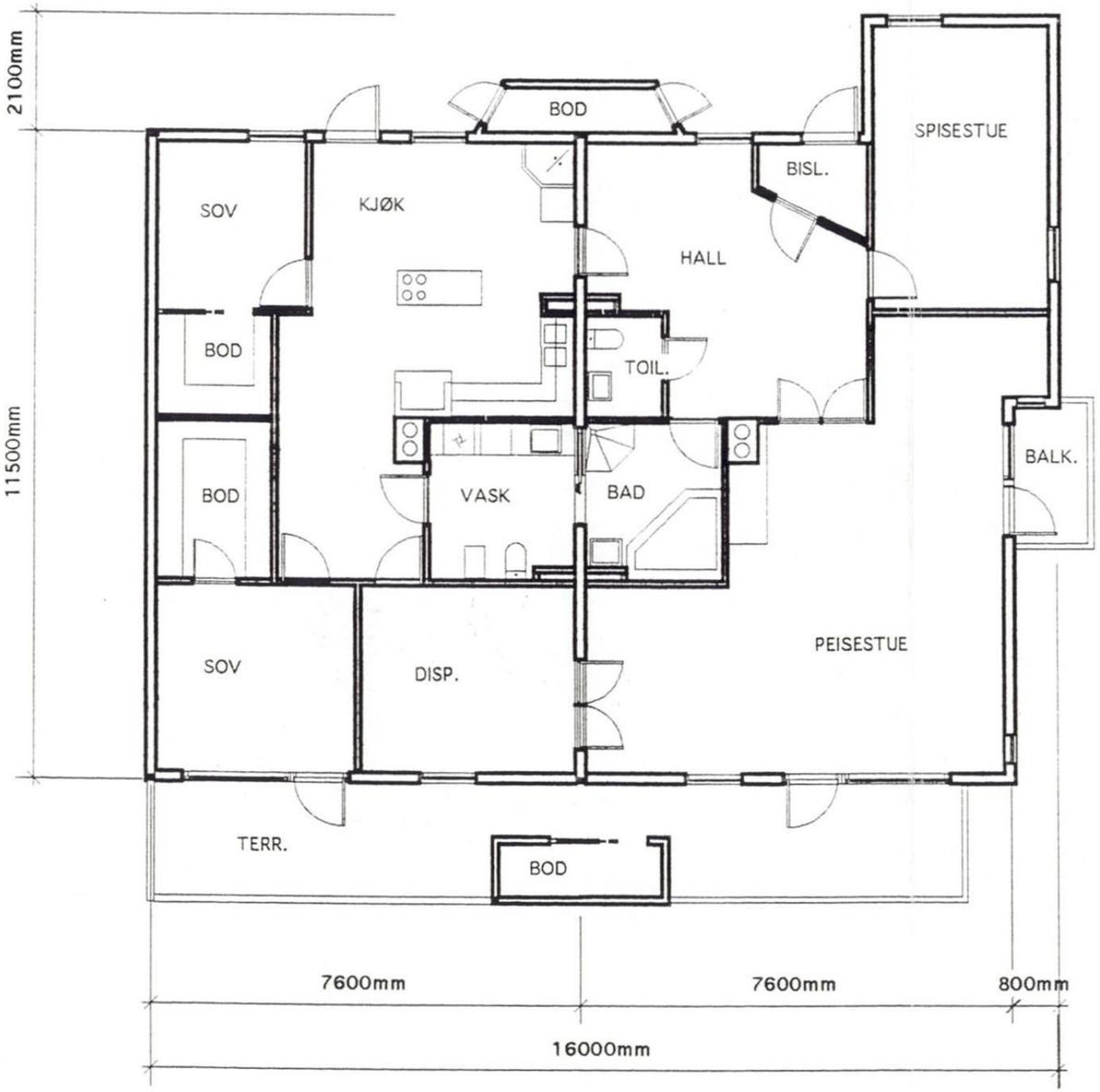
Tegning nr: 1343-88-115

11/10-94

Erstatn. for:

Arktv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax: 66904278



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
I: 9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 &42

Rev	Dato	Revisjon	Konstr	Kontr	Godkjent	Klient

Bleikervangen

Leilighetsplan type V
(bygg C, 2.etg.)

Skala 1:100

Selmer A.S
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1
NORGE
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 contr n

Tegning nr: 1343-88-116
Rev: 11/10-94
Erstatn. for:
Arktv nr:

HENNING HANSEN A/S
sivilarkitekter MNAL - strøket 7 - 1370 asker - tlf: 66782164/fax: 66904278

HENNING HANSEN AS
arkitektfirma

PROSJEKT: Bleikervangen - g,nr. 55 b.nr. 465 , 1370 Asker.

TEGNINGSLISTE GJELDENDE PR 11.10.94 : tegn. for byggemelding.

1343 - 88-

Tegn. nr.	Tegningens navn	Mål	Siste dato
- 100	situasjonsplan	1: 1000	11.10.94
- 101	illustrasjon til situasjonsplan	1 : 500	11.10.94
- 102	plan 1. etg. - bygn . A	1 : 200	11.10.94
- 103	plan 2. etg. - bygn. A	1 : 200	11.10.94
- 104	plan 1. og 2. etg. - bygn. B	1 : 200	11.10.94
- 105	plan U. etg. - bygn. C		
- 106	plan 1. etg. - bygn. C		
- 107	plan 2. etg. - bygn. C		
- 108	fasader bygn. A		
- 109	fasader bygn. B		
- 110	fasader bygn. C		
- 111	snitt gjennom bybyggelsen/ terrengsnitt	1 : 200	11.10.94
-112	snitt	1 : 100	11.10.94
- 113	snitt	1 : 100	11.10.94
- 114	leilighetsplaner type I og II	1 : 100	11.10.94
- 115	leilighetsplaner type III og IV	1 : 100	11.10.94
- 116	leilighetsplan type V	1 : 100	11. 10.94
-117	perspektiv		11. 10.94

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 17 OKT 1994
9430384 S: 9403449
A. nr.: 55/465 &4

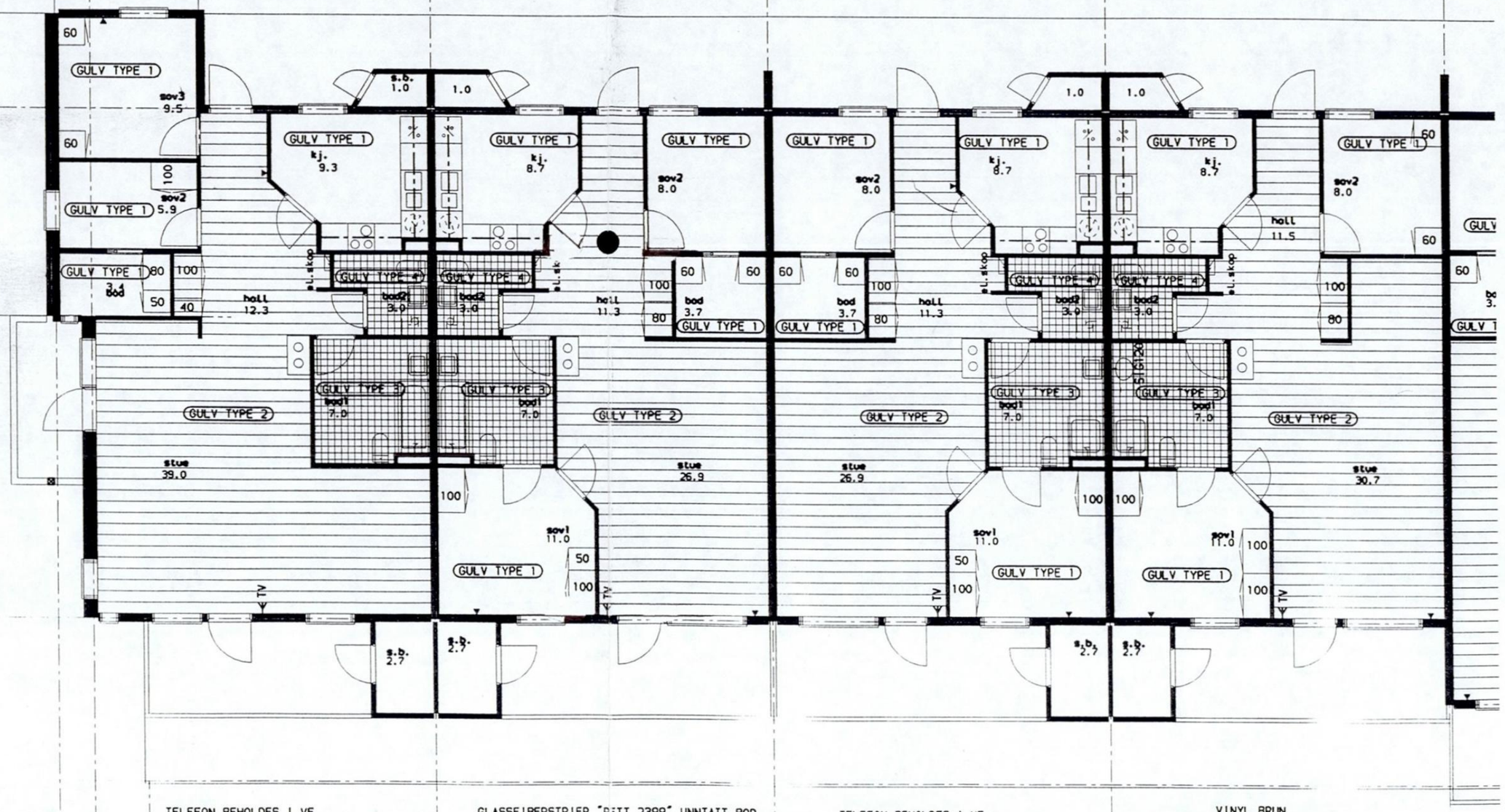
C1 C2 C3 C4 C5 C6

BV. 38. LEIL.NR:30

BV. 36. LEIL.NR:31

BV. 34. LEIL.NR:32

BV. 32. LEIL.NR:33



TELEFON BEHOLDES I VF.

GLASSFIBERSTRIER "RITT 2399" UNNTATT BOD

TELEFON BEHOLDES I VF.
VINYL BRUN
GLASSFIBER "FISKEBEN 2306" UNNTATT BOD

VINYL BRUN
KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

Mottatt 07 SEPT. 1995

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
H	KONTROLLERT	7.6.95
G	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
F	GARDEROBER/GULV	29.5.95
E	GULV BELEGG	23.5.95
D	VINDU HJØRNE LEIL.	19.5.95
C	BALKONG 1.Sm, SKAP/VEGGER I LEIL.33	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGNINGER	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

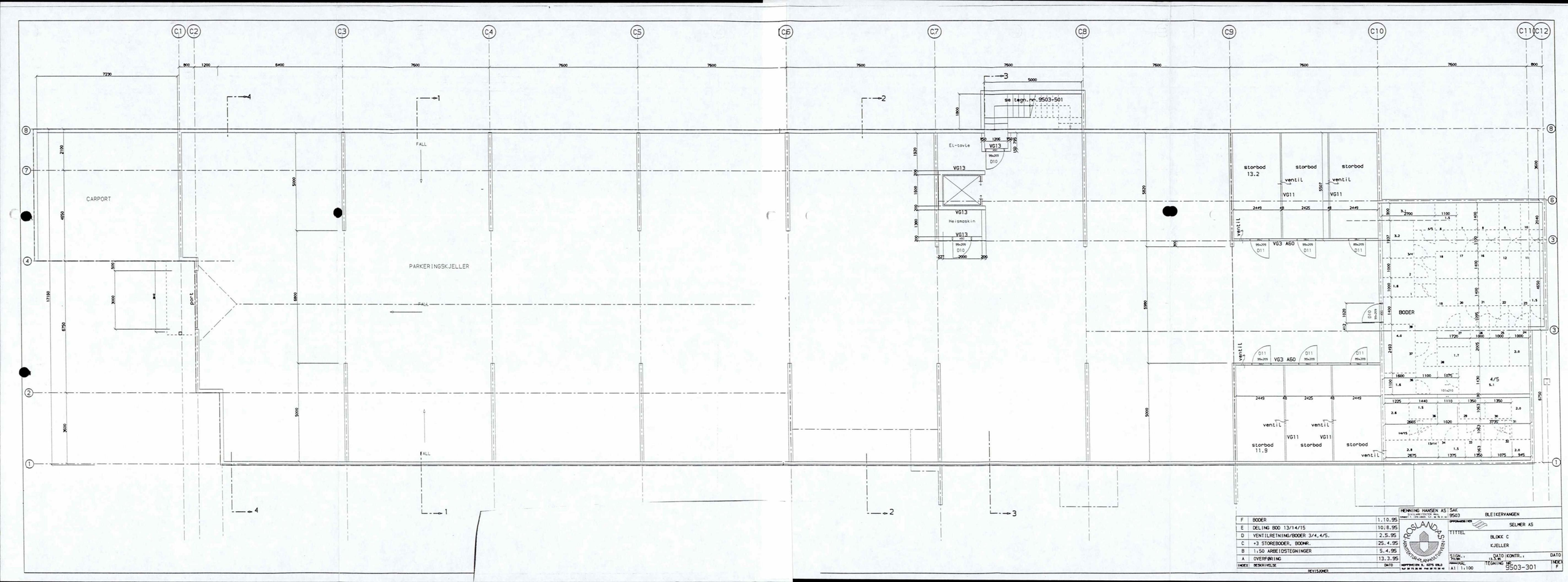
REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STRANDT. 7, 1370 ASKER TLF. 66 79 21 64

HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 38 00 FAX 22 73 32 42

OSLO LANDSKAP A/S
ARKITEKTUR·PLAN·KULTURVERN

SAK 9503	BLEIKERVANGEN		
OPPDRAGSGIVER	SELMER AS		
TITTEL	BLOKK C 2.ETASJE		
SIGN.: HVH	DATO 13.3.95	KONTR.:	DATO
FORMAT A1	MÅL 1:100	TEGNING NR. 9503-322	INDEX H



F	BODER	1.10.95
E	DELING BOD 13/14/15	10.8.95
D	VENTILRETNING/BODER 3/4,4/5.	2.5.95
C	+3 STOREBODER, BODNR.	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGNINGER	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95
INDEX	BESKRIVELSE	DATO

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
ARKITEKTER MNAL
SAK 9503
BLEIKERVANGEN
SELMER AS
TITTEL
BLOKK C
KJELLER
SIGN.: TF/JM
DATO KONTR.: 13.3.95
MÅL: A1 1:100
TEGNING NR: 9503-301
INDEX F
ROSLANDAS

C1 C2 C3 C4 C5 C6

B.V. 37 — LEIL.NR: 21

B.V. 35 — LEIL.NR: 22

B.V. 33. — LEIL.NR: 23

B.V. 31. — LEIL.NR: 24

GUVL MED HELLER 50x50 200m2

GUVL MED HELLER 50x50 118m2

KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

EKSTRA TELEFON UTTAK SOV.2
GLASSFIBERSTRIER "RETT 2399" UNNTATT BOD
KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS INNG.DØR

KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

Mottatt 07 DEC. 1995

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
H	KONTROLLERT	7.6.95
G	PARKETTGULV I HALL/VF LEIL.23	22.6.95
F	GARDEROBER/GULV	29.5.95
E	GULV BELEGG	23.5.95
D	VINDU HJØRNE LEIL.	19.5.95
C	BALKONG 1.5m	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGNINGER	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STENSET 7, 1370 ASKER TLF 66 78 21 44
HOFFSVEIEN 5, 0275 OSLO
TLF 22 73 28 80 FAX 22 73 28 42

ROSLAND AS
ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN

SAK 9503 BLEIKERVANGEN

OPPDRAGSGIVER SELMER AS

TITTEL BLOKK C
1.ETASJE

SIGN.: DATO 13.3.95 | KONTR.: DATO

MÅL A1 1:100 | TEGNING NR. 9503-312 | INDEX H

C6 C7 C8 C9 C10 C11 C1

BV. 30. LEIL.NR;34

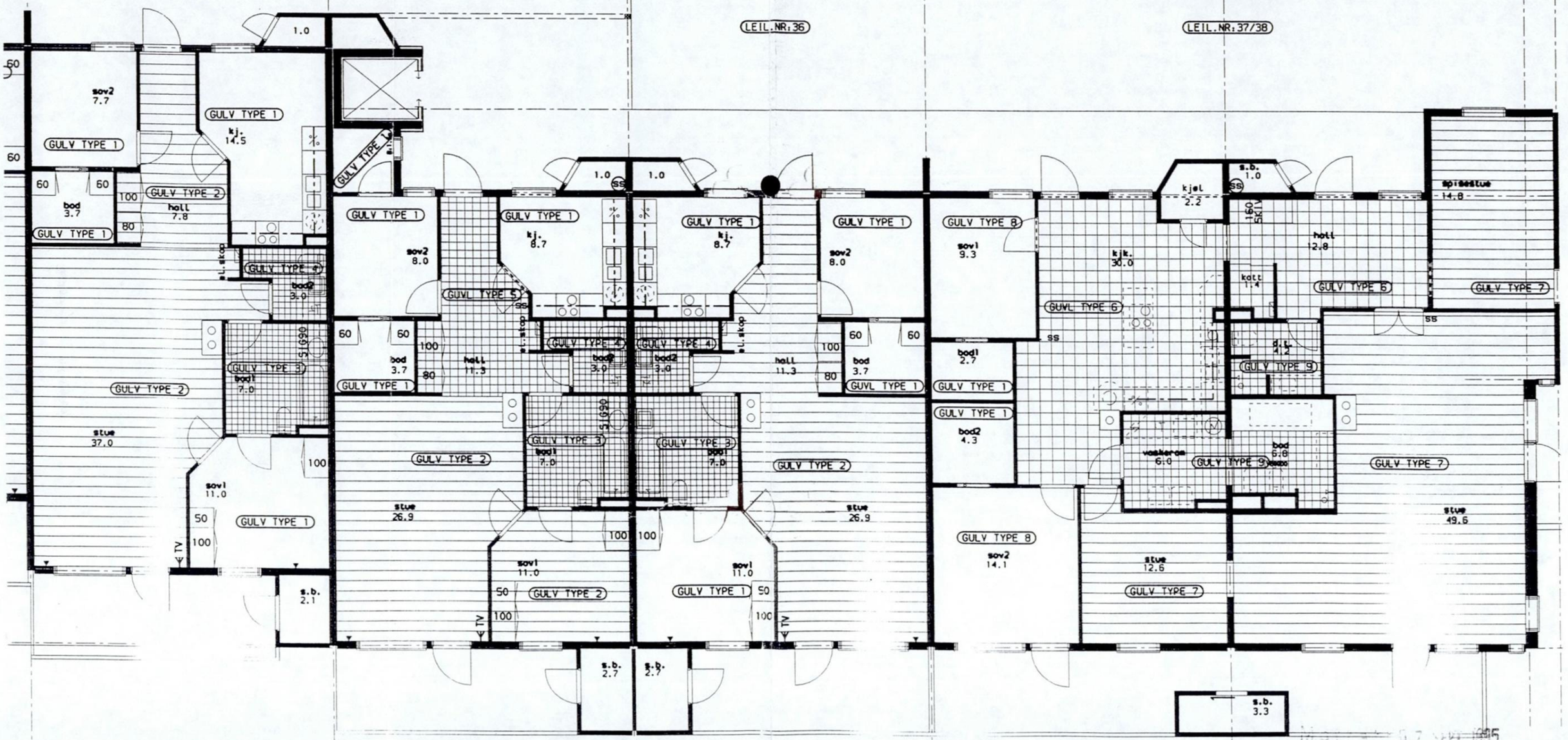
BV. 28. LEIL.NR;35

se tegn.nr.9503-501

BV. 26. LEIL.NR;36

BV. 22. LEIL.NR;37/38

PANEL VEGGER HALL, KJØLEROM, KJK.
TAPET VEGGER LITEN STUE, STOR STUE.
sov1 og sov2 GLASSFIBERSTRIER "RETT 2399" UNNTATT BOD
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER
DØRER TYPE SWEEDOOR: dør Karin All hvit alle glasdører.
dør Karin/Brita All mellom Hall og stue
dør Karin/Brita All GKI-MG med glass mellom Hall og Spisestue
skivedør i kott
KOTT OG BODER MALT STANDARD



FURU INNV.DØRER
GLASSFIBERSTRIER "RETT 2399" UNNTATT BOD
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

VINYL BRUN

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
H	KONTROLLERT	7.6.95
G	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
F	GARDEROBER/GULV	29.5.95
E	GULV BELEGG	23.5.95
D	VINDU, SKAP, VEGG I D.T.,DØR I SOV1 LEIL.37/38	19.5.95
C	BALKONG 1.Sm,V7 I LEIL.35,SKAP I LEIL.37/38	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGNINGER	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

INDEX		DATO
I	installasjonsvegg i d.t.37/38 fjernet	21.8.95

DATO
INDEX H

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STRAET 7, 1370 ASKER. TLF. 66 79 21 64

ROSLAND A/S
ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 35 60 FAX 22 73 32 42

SAK 9503
OPPDRAGSNR.
TITTEL
SIGN.: 71/91
FORMAT/MÅL A1 1:100

BLEIKERVANGEN
SELMER AS
BLOKK C
2.ETASJE
DATO 13.3.95 | KONTR.:
TEGNING NR. 9503-323

MOTTATT 07 SEPT. 1995

C6 C7 C8 C9 C10 C11 C1

BV. 29. BV. 27 BV. 25 BV. 23. BV. 21.

LEIL.NR:25 LEIL.NR:26 LEIL.NR:27 LEIL.NR:28 LEIL.NR:29

se tegn.nr. 9503-501

sov2 7.7 · GULV TYPE 1 · kj. 14.5 · bad 3.7 · hall 9.8 · GULV TYPE 2 · GULV TYPE 3 · bad1 7.0 · bad2 3.0 · el.skap · stue 37.0 · sov1 11.0 · s.b. 2.1 · 11.2 · TV

sov2 8.0 · kj. 8.7 · hall 11.3 · stue 41.8 · s.b. 2.7 · 13.1

kj. 8.7 · hall 5.1 · sov1 11.0 · stue 26.9 · s.b. 2.7 · 13.1

sov2 8.0 · GUVL TYPE 1 · bad 3.7 · kj. 8.7 · hall 11.3 · stue 26.9 · s.b. 2.7 · 13.1

kj. 9.3 · sov3 9.5 · sov2 5.9 · bad 3.4 · hall 12.3 · stue 39.0 · s.b. 2.7 · 9.8

EKSTRA TELEFON UTTAK SOV.2
KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

EKSTRA TELEFON SOV2
TELEFON BEHØVDES I VF
KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER
OBS:
ALLE EL.UTTAK CPP 40 og 100 CM.

SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
H	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
G	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
F	GULV BELEGG	23.5.95
E	VINDU HJØRNE LEIL.,LEIL.26 SOV1/BOD UT	19.5.95
D	skivder leil.25,V7 I BOD LEIL.26,BAD I LEIL.27	4.5.95
C	skivder leil.25,V7 I BOD LEIL.26,BAD I LEIL.27	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGNINGER	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

INDEX		DATO
J	LEIL.27 SKAP 100 OG 80 FLYTTET	24.7.95
I	KONTROLLERT	7.6.95
G	GARDEROBER/GULV	29.5.95

DATO
INDEX H

HENNING HANSEN AS
STIVI.ARKITEKTER MNAL
STANGET 7. 1370 ASKER TLF. 66 78 21 64

ROSLAND A/S
ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 26 00 FAX 22 73 22 42

SAK 9503

OPPDRAGSNAVN

BLEIKERVANGEN
SELMER AS

TITTEL

BLOKK C
1.ETASJE

SIGN.: FY/GH
DATO 13.3.95
KONTR.:
FORMAT A1
MÅL 1:100
TEGNING NR. 9503-313

B1 B2 B3 B4 B5 B6 B7

4 3 2 1

BV. 41. LEIL.NR:7

BV. 43. LEIL.NR:8

BV. 45. LEIL.NR:9

BV. 47. LEIL.NR:10

TEGN.519

53.1

41 43 45 47

GULV TYPE 1 · sov3 9.5 · 60 · GULV TYPE 1 · 100 · sov2 5.9 · GULV TYPE 1 · 3.4 bod · 100 · 40 · hall 12.3

s.b. 1.0 · SS · 1.0 · GULV TYPE 1 · kj. 9.3 · GULV TYPE 1 · kj. 8.7 · GULV TYPE 1 · el.skap · GULV TYPE 4 · bad2 3.0 · GULV TYPE 4 · bad2 3.0

GULV TYPE 3 · bad1 7.0 · 2.060/2.15 · GULV TYPE 3 · bad1 7.0 · 2.060/2.15

GULV TYPE 2 · stue 27.7 · 100 · 100 · sov1 11.0 · 50 · 100 · GULV TYPE 1 · TV · GULV TYPE 1 · sov1 11.0 · 50 · 100 · TV · GULV TYPE 2 · stue 26.9

s.b. 2.7 · s.b. 2.7 · 13.0 · 13.0

GULV TYPE 1 · sov2 8.0 · GULV TYPE 1 · sov2 8.0 · 60 · 60 · 60 · 60 · 100 · 80 · bod 3.7 · hall 11.3 · GULV TYPE 1 · GULV TYPE 1 · 100 · 80

GULV TYPE 2 · stue 26.9 · 100 · sov1 11.0 · 50 · 100 · GULV TYPE 1 · TV · 13.0

s.b. 2.7 · s.b. 2.7 · 13.0

GULV TYPE 1 · kj. 8.7 · GULV TYPE 1 · kj. 9.3 · el.skap · GULV TYPE 4 · bad2 3.0 · GULV TYPE 4 · bad2 3.0

GULV TYPE 3 · bad1 7.0 · 2.060/2.15 · GULV TYPE 3 · bad1 7.0 · 2.060/2.15

GULV TYPE 2 · stue 38.3 · 100 · 100 · sov1 11.0 · 100 · 100 · GULV TYPE 1 · TV · 13.0

GULV TYPE 1 · sov3 9.5 · 100 · 100 · 100 · sov2 5.9 · hall 5.8 · GULV TYPE 1 · 5.3

FURU INNV.DØRER
VINYL BRUN
GLASSFIBERSTRIER "RETT 2399" UNNTATT BOD
KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

FURU INNV.DØRER
VINYL BRUN
GLASSFIBERSTRIER "RETT 2399" UNNTATT BOD
EKSTRA TELEFON UTTAK SOV.2
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

VINYL BRUN

GLASSFIBERSTRIER "RETT 2399" UNNTATT BOD
KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER

INDEX	REVISJONER	DATO
K	KONTROLLERT	4.9.95
J	KONTROLLERT	7.6.95
I	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
H	GARDEROBER/GULV	29.5.95
G	GULV BELEGG	23.5.95
F	GULV BELEGG	23.5.95
E	VINDU HJØRNE LEIL.	19.5.95
D	BETONG VEGG I BAD LEIL.10	4.5.95
C	BALKONG 1.5m, BIDE I LEIL.10	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

Mottatt 07 SEPT. 1995

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 25 60 FAX 22 73 32 42

RIOSLAVIDA A/S · ARKITEKTUR·PLAN·KULTURVERN

SKI 9503

BLEIKERVANGEN
SELMER AS
BLOKK B
PLAN 1. ETG.

TEGN. FV/ØM · 13.3.95

A1 1:100

TEGNING NR. 9503-211

INDEX K

B1 B2 B3 B4 B5 B6 B7

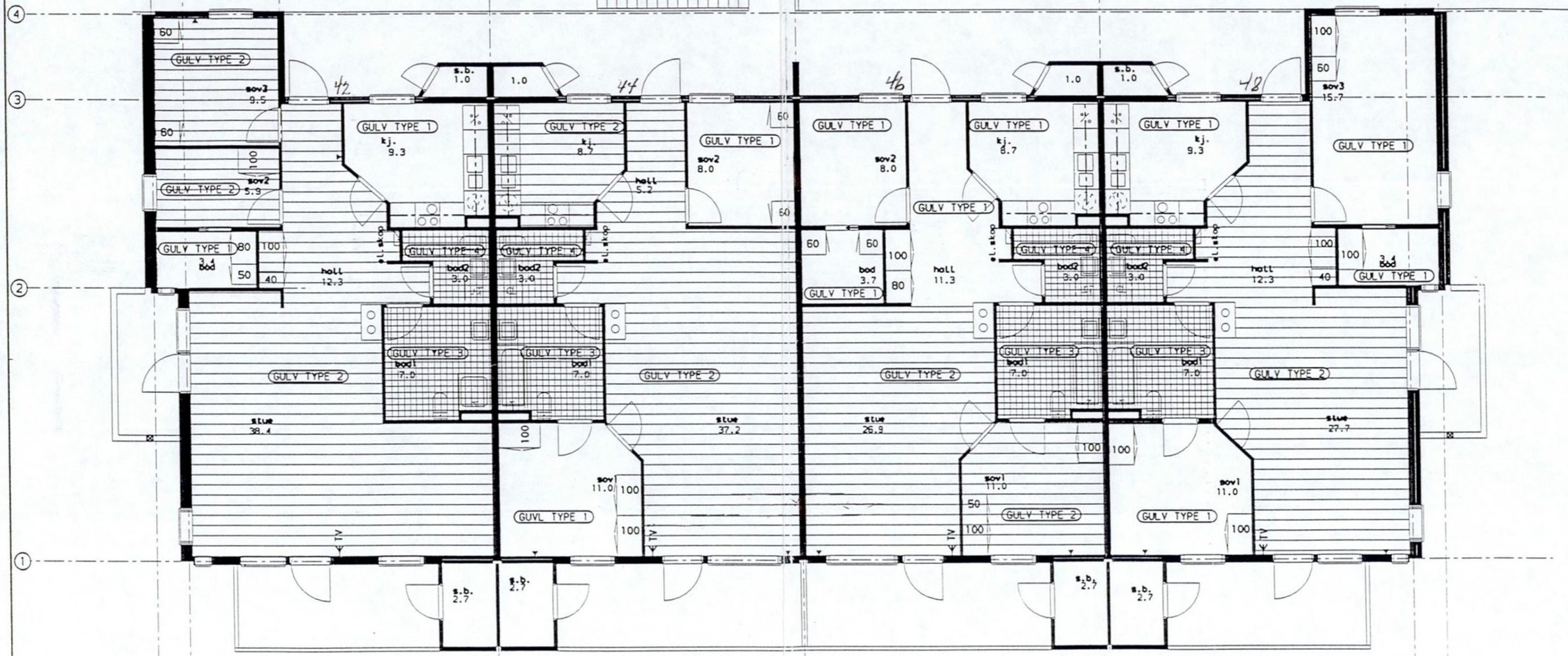
BV. 42. LEIL.NR:17

BV. 44. LEIL.NR:18

BV. 46. LEIL.NR:19

BV. 48. LEIL.NR:20

TEGN.519



GLASSFIBERSTRIER "FISKEBEN 2306" UNNTATT BOD
SIKKERHETSLÅS INNG.DØR
TLF.BEHOLDES I VF

SIKKERHETSLÅS INNG.DØR

FURU INNV.DØRER
VINYL BRUN
GLASSFIBERSTRIER "RETT 2399" UNNTATT BOD
KIKKERT HOVEDDØR
SIKKERHETSLÅS INNG.DØR

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
H	KONTROLLERT	7.6.95
G	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
F	GARDEROBER/GULV	29.5.95
E	VINDU HJØRNE LEIL.	19.5.95
D	BETONG VEGG I BAD LEIL.20	4.5.95
C	BALKONG 1.5m	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STAKET 7, 1370 ASKER, TLF. 66 79 21 61

ROSLAND A.S
ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 28 80 FAX 22 73 32 42

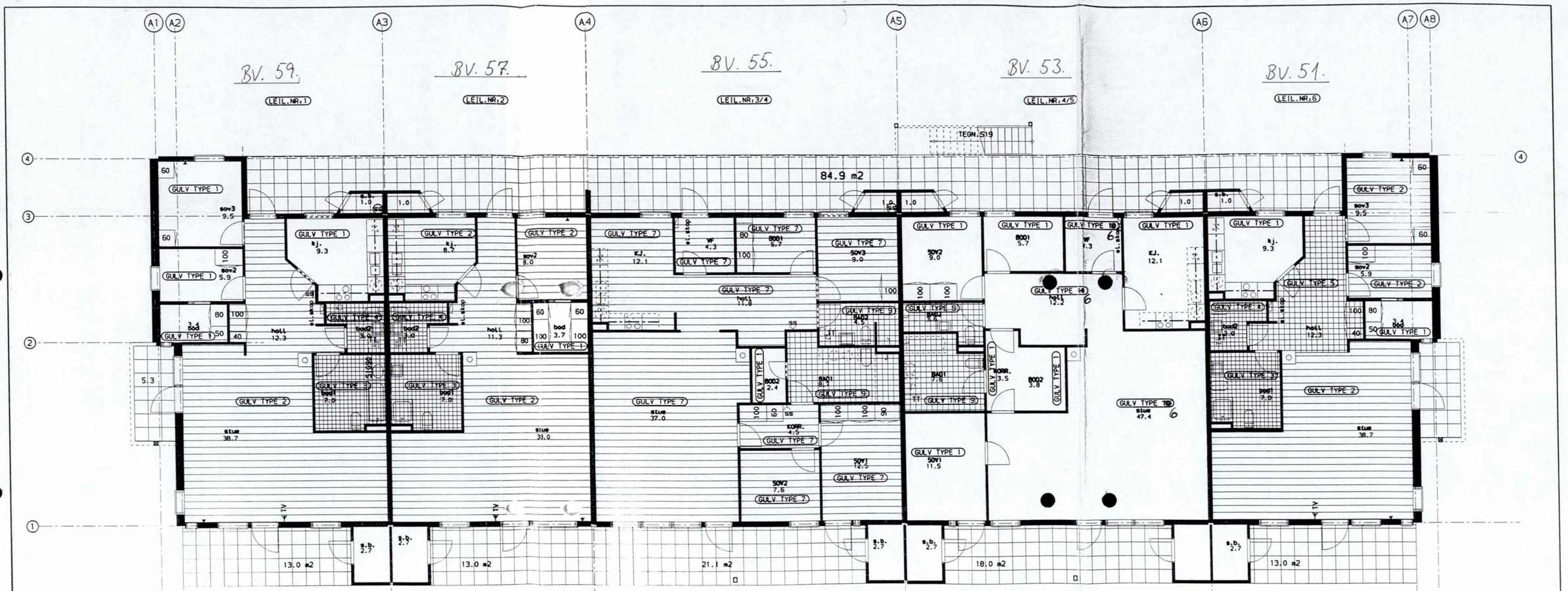
9503 BLEIKERVANGEN

SELMER AS

BLOKK B
PLAN 2. ETG.

FV/ØH 13.3.95

A1 1:100 9503-221 H



LÅS YTTERDØRER
KIKKERT HOVEDDØR

LÅS YTTERDØRER
GLASSFIBERSTRIE "FISKEBEN 2306"
FURU INNV.DØRER

ALLE GARD.SKAP BORT UNNTATT 2 STK. I SOV.2
GULV TYPE 10 AVRETTING I VF, HALL OG STUE
STANDARD DØRER

FURU INNV.DØRER
-
-

111

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
I	Leil.3/4 skap i bod, sov og hall endret	21.8.95
H	KONTROLLERT	7.6.95
G	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
F	GARDEROBER/GULV	29.5.95
E	GULV BELEGG	23.5.95
D	VINDU VS I HJØRNELEIL+3/4/5 VEGG ENDRING	19.5.95
C	BALKONG 1.5m, SKAP I VF-SERVANT I BAD2 I LEIL.4/5, BIDE I LEIL.6	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

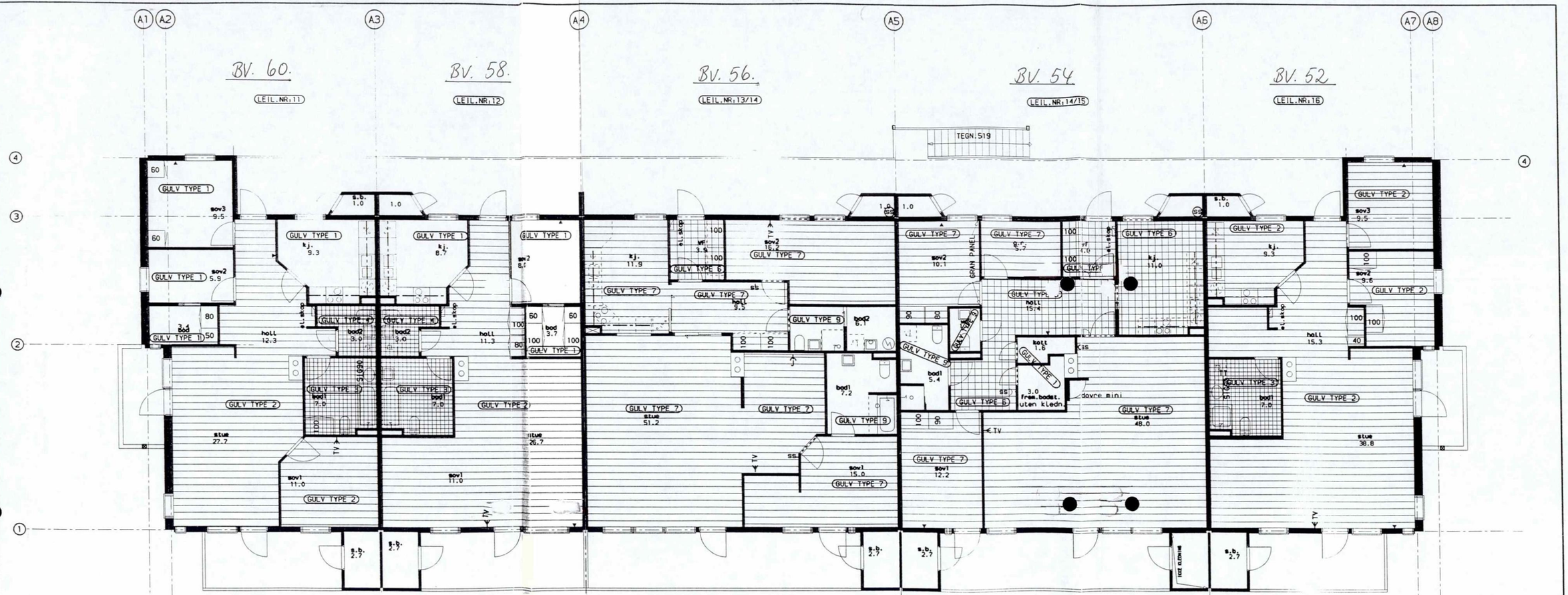
HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
ROSLANDSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 25 93 FAX 22 73 22 42

ROSLANDSAS
ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN

9503 BLEIKERVANGEN
SELMER AS
BLOKK A
PLAN 1. ETG.

FV/ØH 13.3.95

A1 1:100 9503-111 1



SIKKERHETSLÅS INNG.DØR
VINYL BRUN
TELEFON I VF

SIKKERHETSLÅS BALKONGDØRER
GLASSFIBERSTRIER "FISKEBEN 2306" UNNTATT FLISSATT
DØRHÅNDTAK MESSING PRIMO AKATEMIA 133/007 PÅLERT
DØRER SWEEDOOR TYPE LOUISE C 50 HVIT
ALLE SKAP UT

i stue, kjk., vf, hall, wc, sovl, sov2 og sov3 unntatt gran-vegg
GLASSFIBERSTRIER "FISKEBEN 2306" UNNTATT FLISSATT
BESLAG I MESSING
DØRER LEVERES AV KJØPER
KOTT GULV MED LINOLIUM

SIKKERHETSLÅS ALLE YTTERDØRER
GLASSFIBERSTRIER "RETT 2399" OGSÅ BODPLASS

Mottatt D7 SEPT. 1995

101

N	vegg i bad ut, 120x120 lukke, inst.vegg i leil.13/14	5.9.95
M	tv-plasseringer i 13/14 endret	21.8.95
L	LEIL.16 SKAP FJERNES	8.8.95
K	SKIV SKAP I LEIL.11 FJERNES	31.7.95
J	TELEFON I LEIL.11 FLYTTET FRA STUE TIL VF	24.7.95

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
I	KONTROLLERT	7.6.95
H	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
G	,TYPE GULV LEIL.13/14	14.6.95
F	GARDEROBER/GULV	29.5.95
E	GULV BELEGG	23.5.95
D	VEGG12 OG DØRER I LEIL.13/14, BAD I BYTTPLASS VM OG SERVANT	4.5.95
C	BALKONG 1.5m,SKYSKAP I LEIL.11, VEGG I LEIL.13/14 STIPLETBØR I LEIL.14/15, SI880 I LEIL.16	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

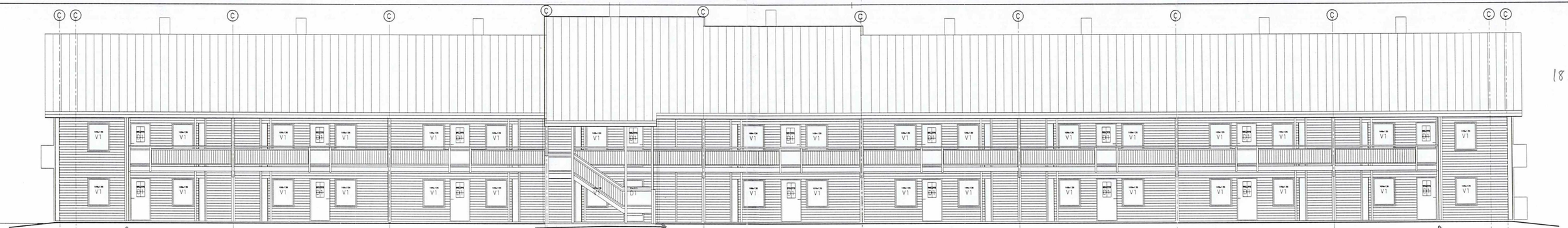
REVISJONER

HENNING HANSEN AS
ARKITEKTER MNAL
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 28 80 FAX 22 73 22 42

RIOSLANDIA AS
ARKITEKTUR AN KULTURVERN

PROSJEKT NR.	9503 BLEIKERVANGEN
ARKITEKT/INNR.	SELMER AS
TITTEL	BLOKK A PLAN 2. ETG.
MÅLEST.	FV/ØM 13.3.95
FORMAT	A1 1:100
TEGNING NR.	9503-121
INDEX	N

18 leilgh





ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05 DES 1995
I: 954206 S: 940349
A. nr.: 55/465 142

C	-	-
B	-	-
A	VINDU HJØRNELEIL.VS	19.5.95
INDEX	BESKRIVELSE	DATO

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
ARKITEKTER MNAL
SMEDT. 1, 1344 HASLE TLF. 67 56 21 00

ROSLANDAS
PROSJEKTERINGSLANDSKAPSARKITEKTER

HOFFSVEIEN 5, 0275 OSLO
TLF 22 70 26 00 FAX 22 70 26 01

SAK 9503
OPPDRAGSMERKE

BLEIKERVANGEN
SELMER AS

TITTEL
BLOKK C
LANGFASADER

SIGN.: H.H.
DATO: 19.05.95
KONTR.:
DATO
FORMAT: A1
MÅL: 1:50
TEGNING NR: 9503-333
INDEX: A

D	-	-
C	-	-
B	-	-
A	VINDU HJØRNELEIL.VS	19.5.95
INDEX	BESKRIVELSE	DATO

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
ARKITEKTER MNAL
SMEDT. 1, 1344 HASLE TLF. 67 56 21 00

ROSLANDAS
PROSJEKTERINGSLANDSKAPSARKITEKTER

HOFFSVEIEN 5, 0275 OSLO
TLF 22 70 26 00 FAX 22 70 26 01

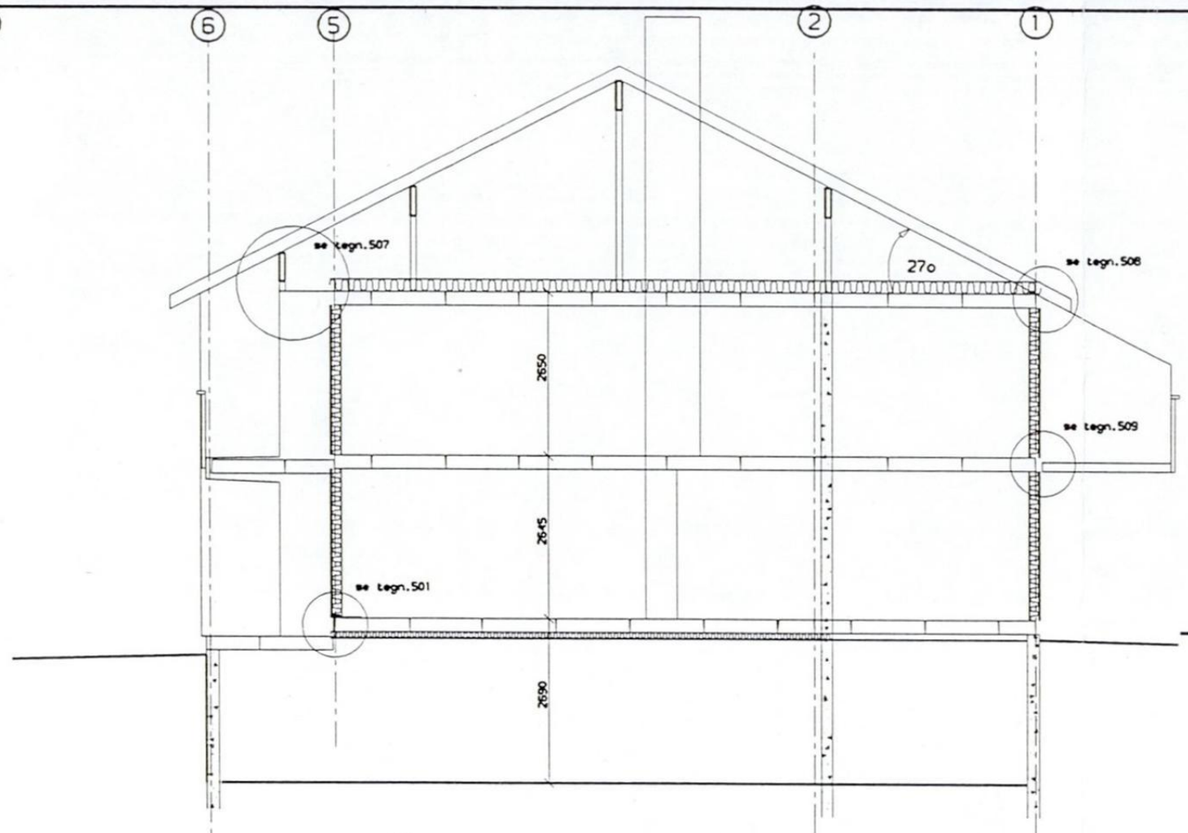
SAK 9503
OPPDRAGSMERKE

BLEIKERVANGEN
SELMER AS

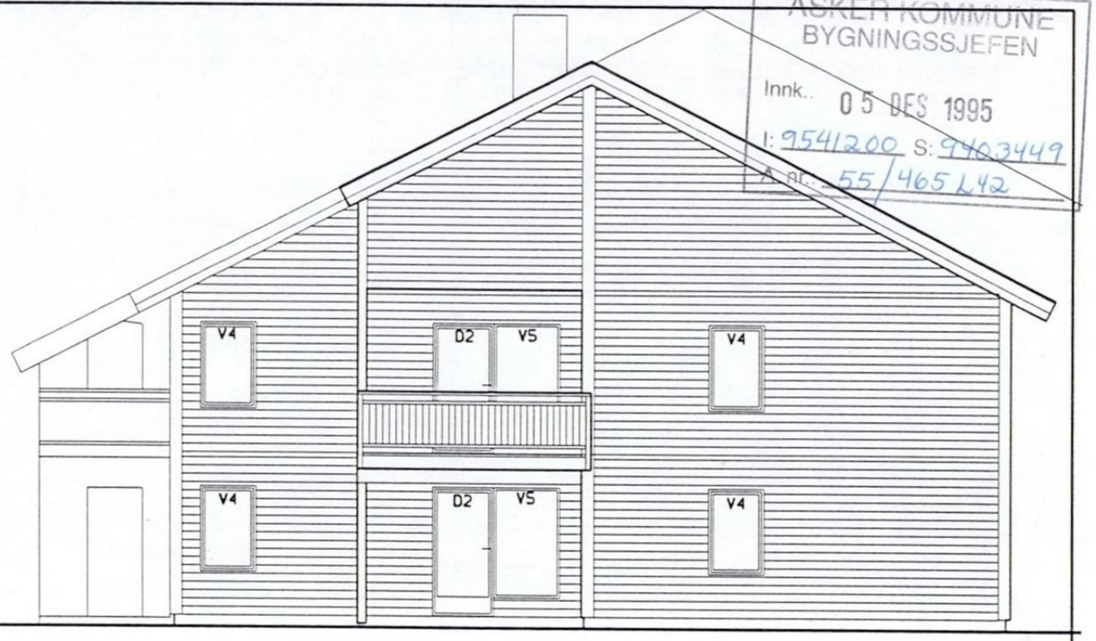
TITTEL
BLOKK C
LANGFASADER

SIGN.: H.H.
DATO: 19.05.95
KONTR.:
DATO
FORMAT: A1
MÅL: 1:100
TEGNING NR: 9503-334

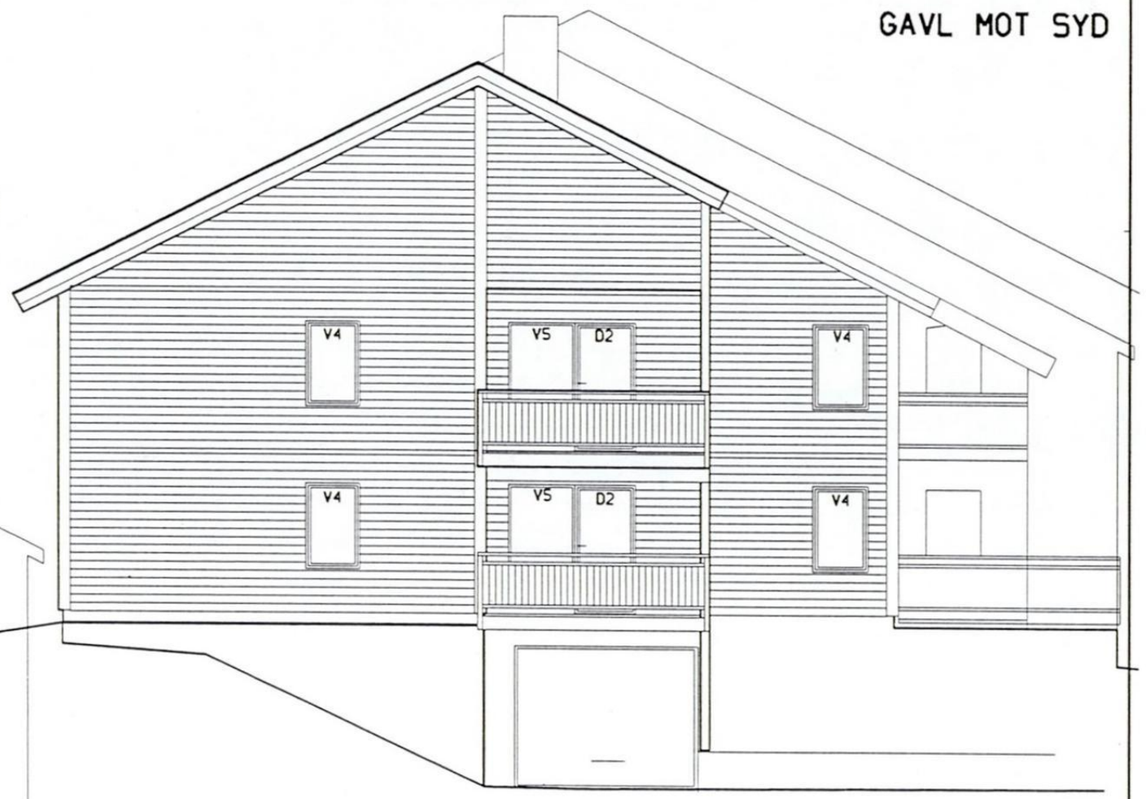
ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.. 05 DES 1995
I: 9541200 S: 9403449
Arkivnr.: 55/465 L42



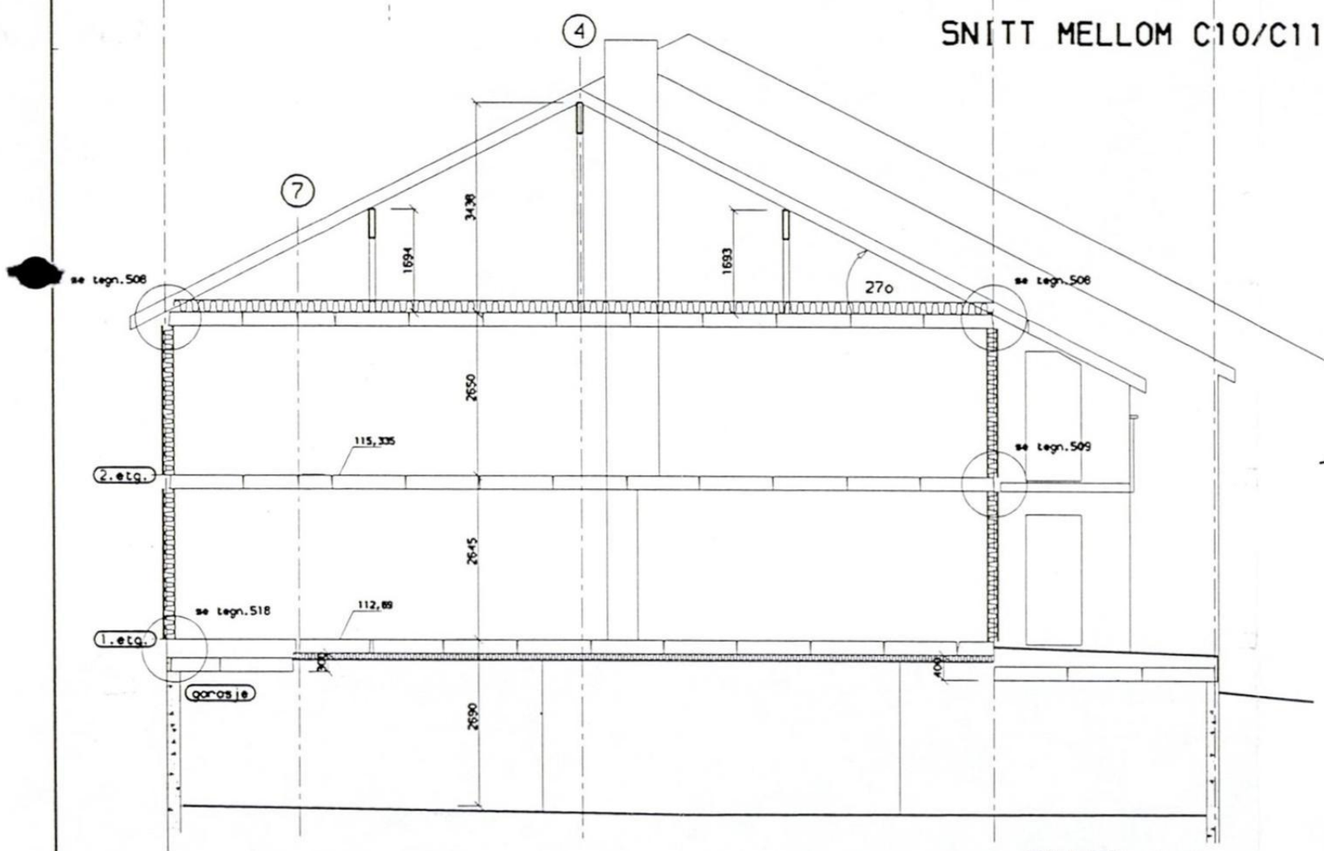
SNITT MELLOM C10/C11



GAVL MOT SYD



GAVL MOT NORD



SNITT 4-4

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
C	GAVL	31.5.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STAKET 7, 1376 ASKER TLF. 66 79 21 62

ROSLAND A.S
ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 25 83 FAX 22 73 22 42

9503 BLEIKERVANGEN

SELMER AS

BLOKK C
SNITT, GAVL

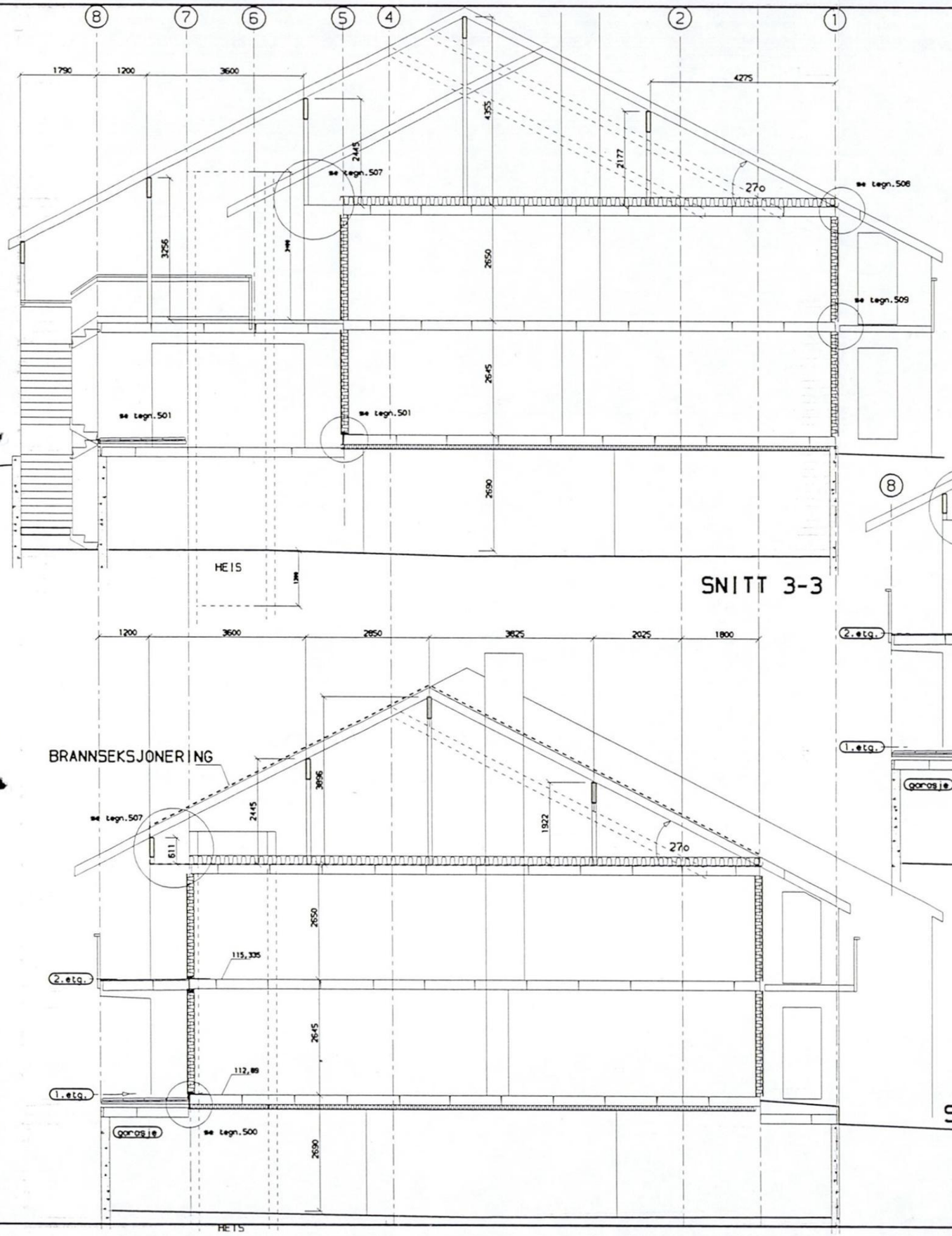
FV/ØH 13.3.95

A1 1:50

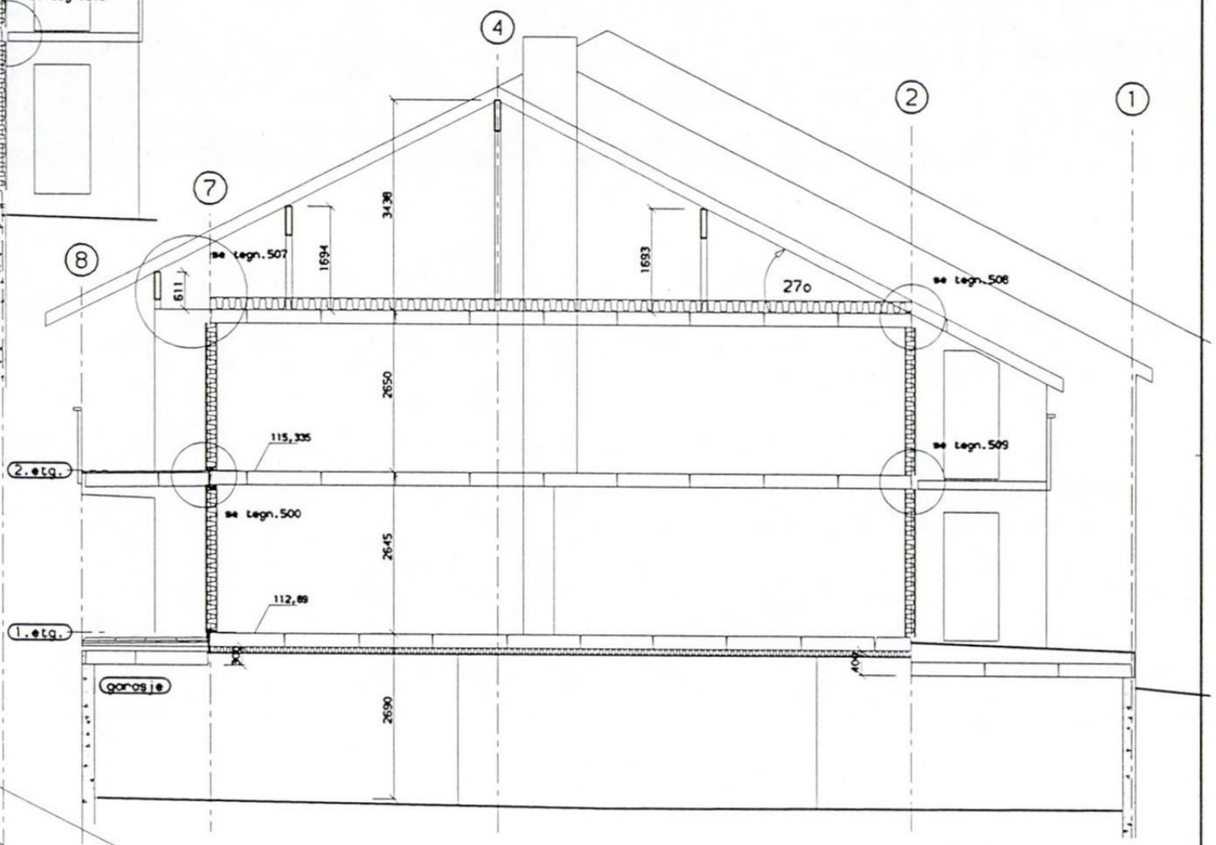
9503-332

C

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.. 05 DES 1995
I: 9541200 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42



SNITT 3-3



SNITT 1-1

SNITT 2-2

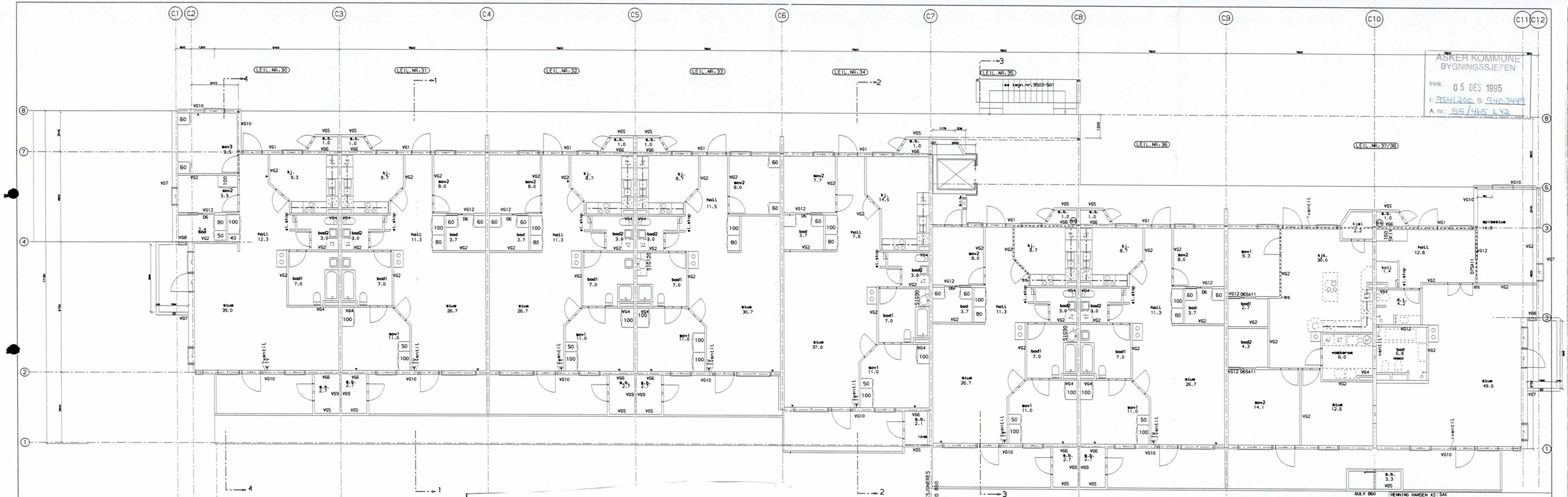
INDEX	BESKRIVELSE	DATO
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STARET 7, 1376 ASKER, TLF. 66 79 21 64

ROSLAND AS
ARKITEKTUR·PLAN·KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 26 80 FAX 22 73 22 42

PROSJ. NR.	9503 BLEIKERVANGEN
BYGGHERRE	SELMER AS
TITTEL	BLOKK C SNITT
TEGN.	FV/ØM
DATO	13.3.95
FORMAT	A1
MÅLESTOKK	1:50
TEGNING NR.	9503-331
INDEX	B



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05 DES 1995
I: 954200 S: 940349
A.nr.: 55/465 LNR

J	DØR 13H I STUE OG 20H HØYDE I KJ.ROM I 37/38	1.9.95
I	SJAKT I BAD 37/38 UTVIDET	30.8.95
H	INSTALASJONSVEGG I 37/38 I DT UT	10.8.95
G	KONTROLLERT	24.7.95

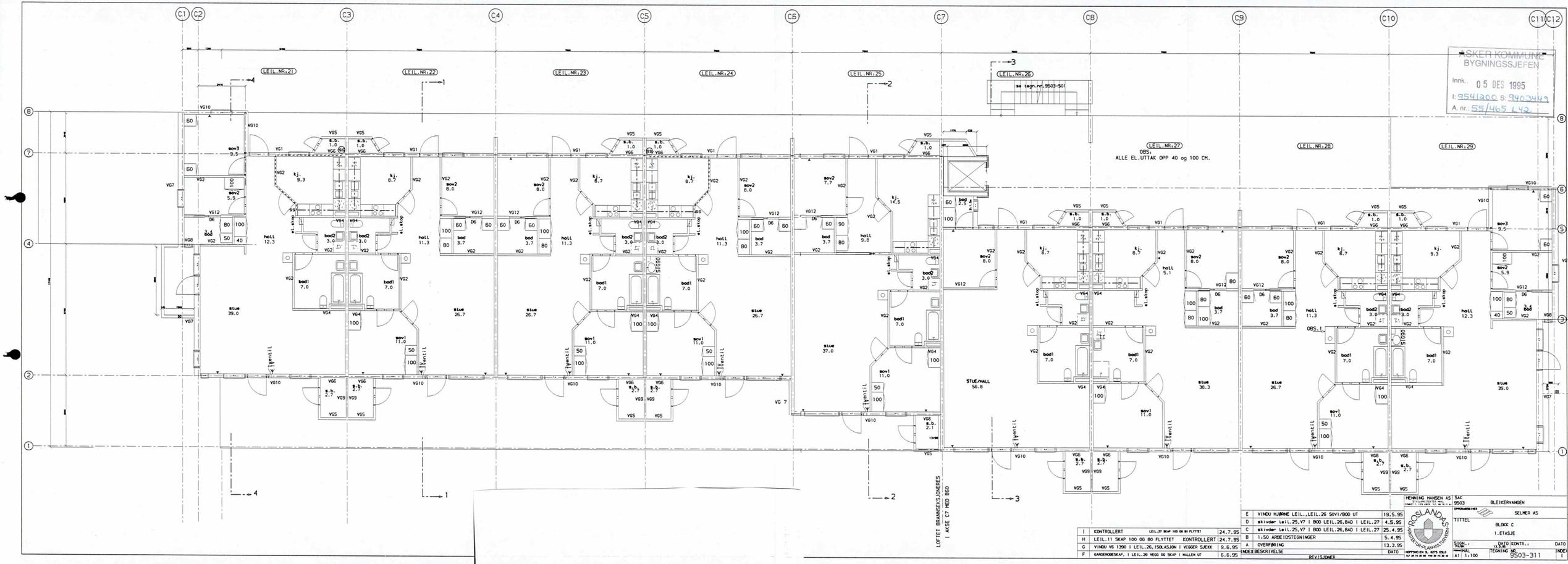
F	vindu VG 1390, isol.i vegg skjekt, ss i 37/38	9.6.95
E	GARDEROBESKAP, VB I LEIL. 37/38	6.6.95
D	VINDU, SKAP, VEGG I D.T.,DØR I SOVI LEIL.37/38	19.5.95
C	BALKONG 1.5m,V7 I LEIL.35,SKAP I LEIL.37/38	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGNINGER	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95
INDEX	BESKRIVELSE	DATO

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
TEGNEKONTOR
HOFFSVEIEN 5, 0275 OSLO
TLF 22 44 44 44 FAX 22 44 70 80

ROSLANDAS
ARKITEKTER PLANLEGGERE INTERIØR

SAK	9503 BLEIKERVANGEN
OPPDRAGSGIVER	SELMER AS
TITTEL	BLOKK C 2.ETASJE
SIGN.	DATO KONTR. DATO
TEGN.	DATO
M 1:100	TEGNING NR. 9503-321 INDEX J
A1 1:100	



SKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 05 DES 1995
I: 9541200 S: 9403469
A. nr.: 55/465 L42

I	KONTROLLERT LEIL.27 SKAP 100 OG 80 FLYTTET	KONTROLLERT	24.7.95
H	LEIL.11 SKAP 100 OG 80 FLYTTET	KONTROLLERT	24.7.95
G	VINDU VG 1390 I LEIL.26, 150LASJON I VEGGER SJEKK		9.6.95
F	GARDEROBESKAP, I LEIL.26 VEGG OG SKAP I HALLEN UT		6.6.95

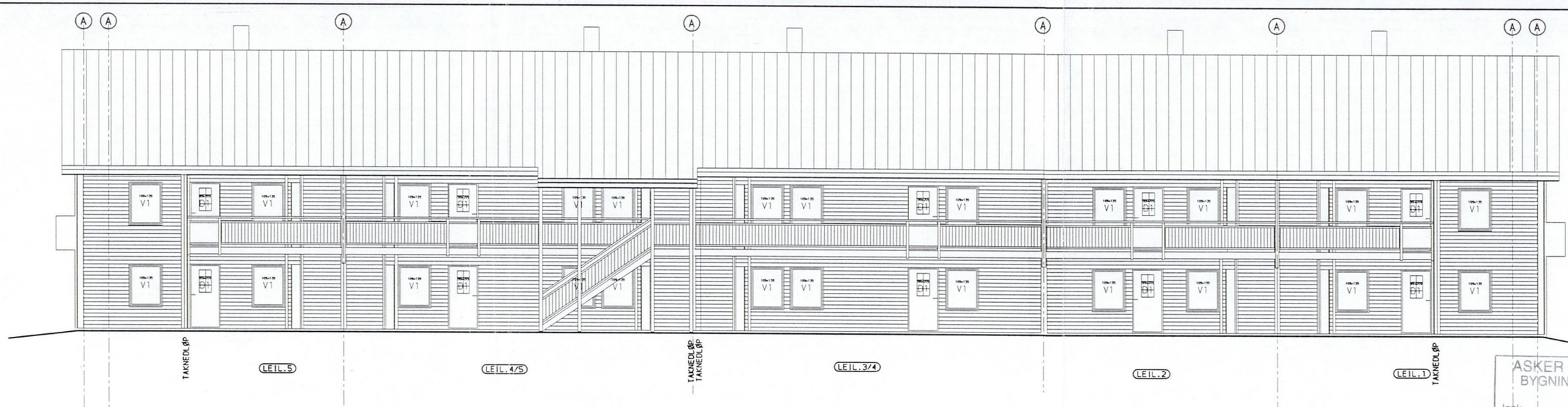
INDEX BESKRIVELSE DATO

REVISJONER

E	VINDU HJØRNE LEIL.,LEIL.26 SOV1/BOD UT	19.5.95
D	skisser Leil.25,Y7 I BOD LEIL.26,BAD I LEIL.27	4.5.95
C	skisser Leil.25,Y7 I BOD LEIL.26,BAD I LEIL.27	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGNINGER	5.4.95
A	OVERSIKTING	13.3.95

MENNING HANSEN AS
SAK: 9503 BLEIKERVANGEN
OPPDRAGSHAVER: SELMER AS
TITTEL: BLOKK C 1.ETASJE
SIGN.: DATO KONTR.: DATO
MÅLESTOKK: A1 1:100
TEGNING NR.: 9503-311
INDEX: I
ROSLANDSAS ARKITEKTER OG PLANLEGGERE

10 stk





ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05 DES 1995
I: 954/200 S: 9403449
A.nr.: 55/465 L.42.

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
C	-	-
B	-	-
A	V5 VF VINDU	19.5.95

REVISJONER

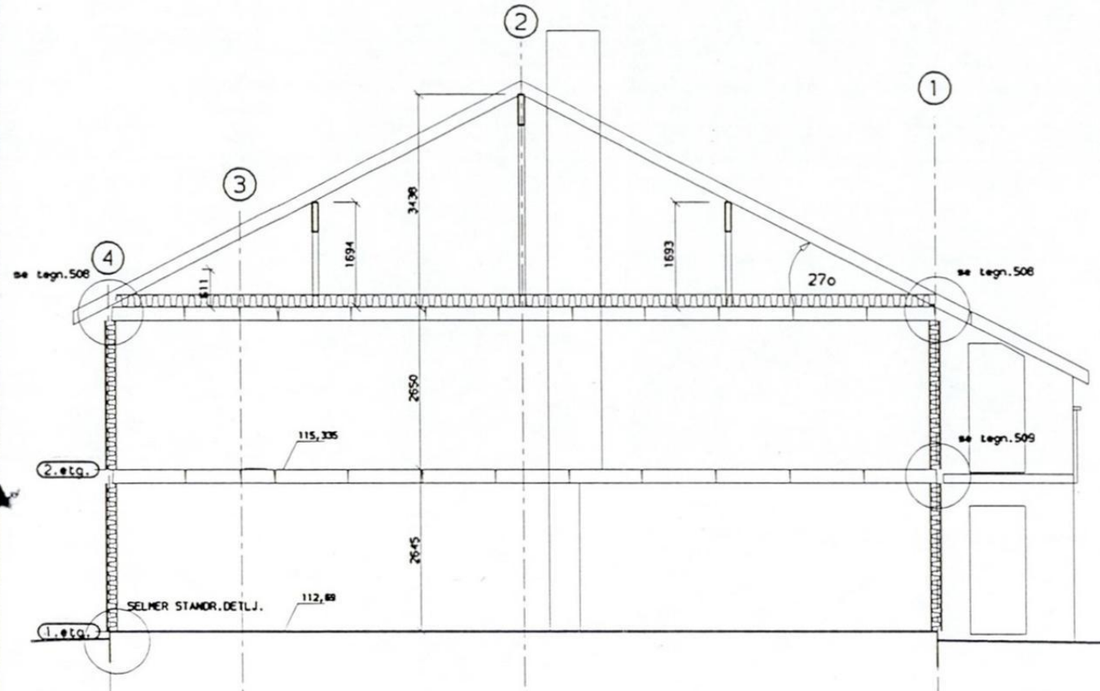
HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO

ROSLANDAS
ARKITEKTURPLANKULTURVERN

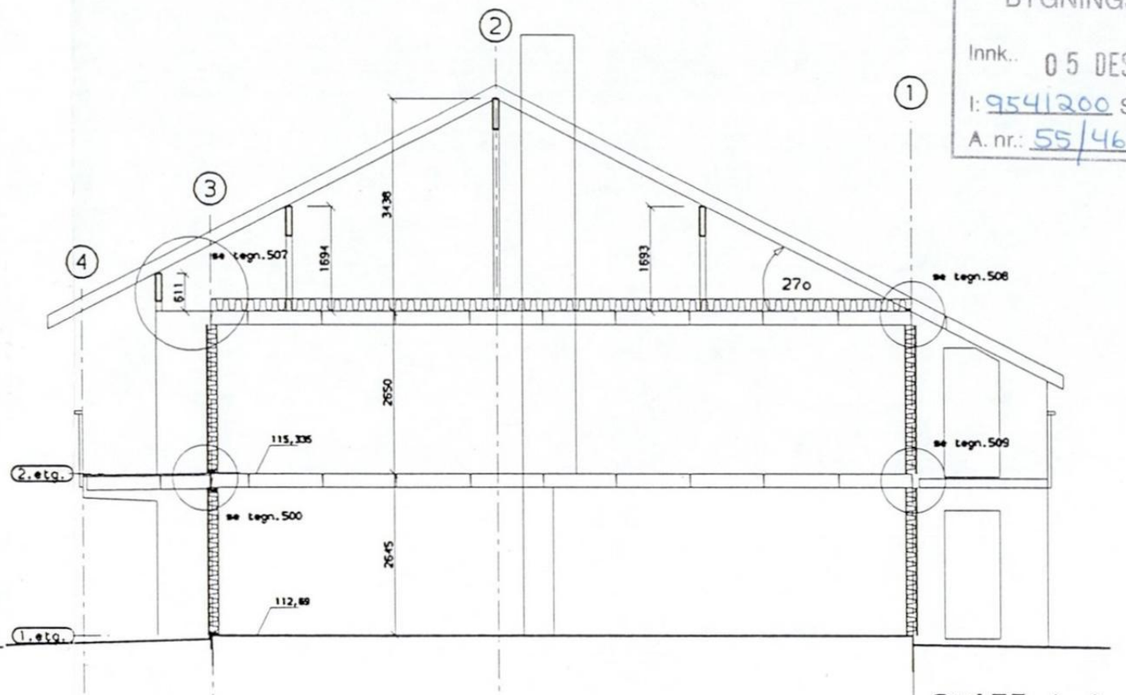
BLEIKERVANGEN
SELMER AS
BLOKK A
LANGFASADER

FV/BM 5.5.94
A1 1: 100
9503-132
INDEX A

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.. 05 DES 1995
I: 9541200 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42



SNITT 4-4



SNITT 1-1



GAVL MOT NORD



GAVL MOT SYD

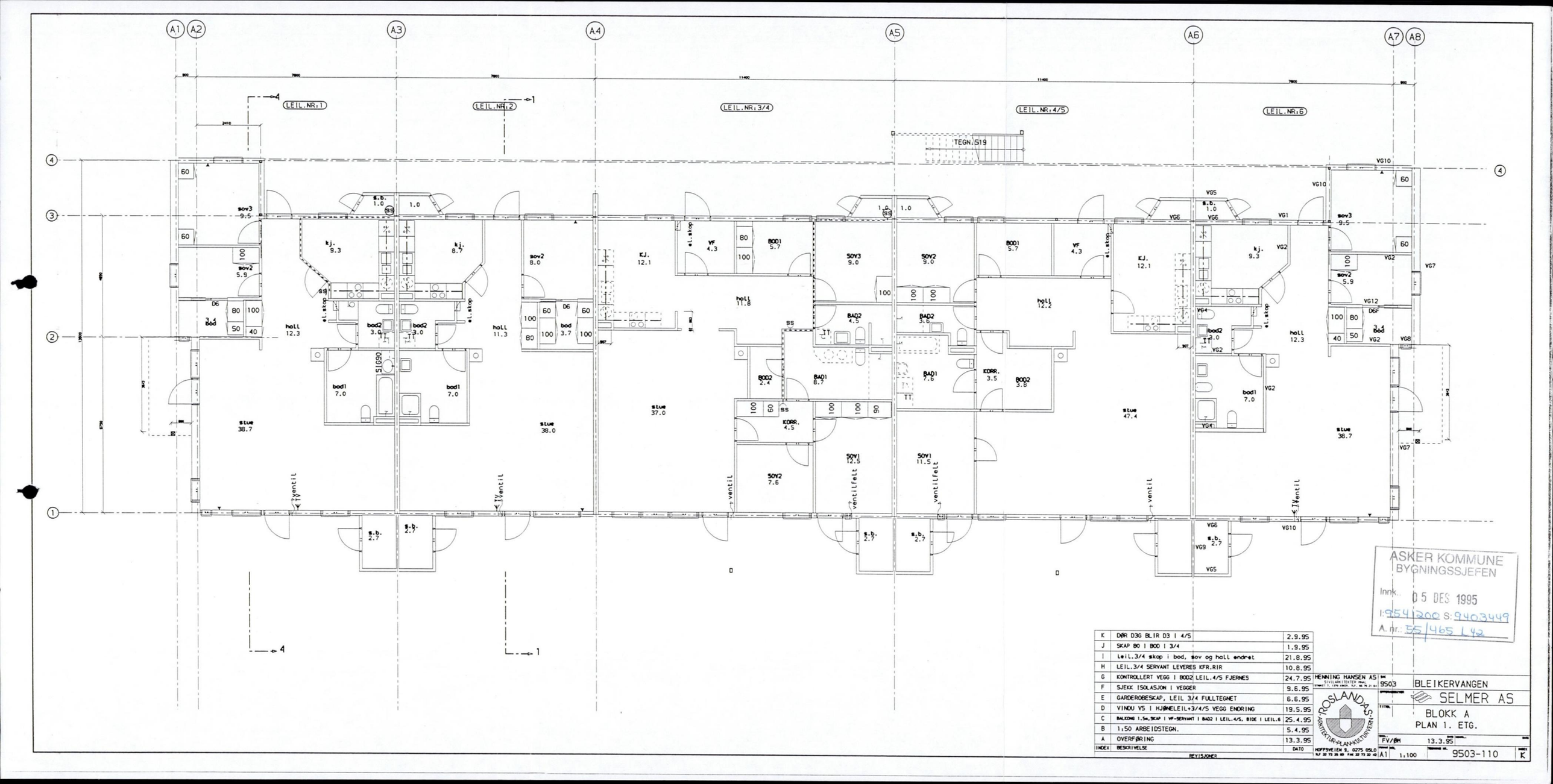
INDEX	BESKRIVELSE	DATO
C	GAVL	31.5.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STAMSET 7, 1359 ÅSKER. TLF. 66 76 21 64

ROSLAND A/S
ARKITEKTUR·PLAN·KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 26 60 FAX 22 73 22 42

PROSJEKT NR.	9503
PROSJEKTNAVN	BLEIKERVANGEN
OPPDRAGSGIVER	SELMER AS
TITTEL	BLOKK A SNITT
MÅLT	FV/ØH
DATO	13.3.95
FORMAT	A1
MÅLESTOKK	1:100
TEGNING NR.	9503-131
INDEX	C



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05 DES 1995
I: 954200 S: 940349
A. nr. 55/465 L42

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
K	DØR D36 BLIR D3 I 4/5	2.9.95
J	SKAP B0 I BOD I 3/4	1.9.95
I	Leil.3/4 skap i bod, stov og hall endret	21.8.95
H	LEIL.3/4 SERVANT LEVERES KFR.RIR	10.8.95
G	KONTROLLERT VEGG I BOD2 LEIL.4/5 FJERNES	24.7.95
F	SJEKK ISOLASJON I VEGGER	9.6.95
E	GARDEROBESKAP, LEIL 3/4 FULLTEGNET	6.6.95
D	VINDU V5 I HJØRNELEIL+3/4/5 VEGG ENDRING	19.5.95
C	BALKONG 1.5m,SKAP I VF-SERVANT I BAD2 I LEIL.4/5, BIDE I LEIL.6	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STANDT 7, 1376 KNEN TLF. 66 78 21 80
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 26 80 FAX 22 73 22 40

RIOSLANDAS
ARKITEKTUR-PLANLEGGING

PROSJ. NR.	9503
PROSJEKTERT	BLEIKERVANGEN
TEGNET	SELMER AS
TITTEL	BLOKK A PLAN 1. ETG.
KONTR.	FV/BM 13.3.95
FORMAT	A1
MÅLESTOKK	1:100
TEGNINGS NR.	9503-110
INDEX	K

B1 B2 B3 B4 B5 B6 B7

LEIL.NR;7 LEIL.NR;8 LEIL.NR;9 LEIL.NR;10

TEGN.519

4 3 2 1

sov3 9.5 | sov2 5.9 | hall 12.3 | kj. 9.3 | kj. 8.7 | s.b. 1.0 | bad2 3.0 | bad1 7.0 | stue 27.7 | sov1 11.0 | s.b. 2.7

sov2 8.0 | hall 11.3 | bad 3.7 | stue 26.7

kj. 8.7 | kj. 9.3 | s.b. 1.0 | bad2 3.0 | bad1 7.0 | stue 26.7 | sov1 11.0 | s.b. 2.7

hall 5.8 | sov3 9.5 | sov2 5.9 | stue 38.3

4 1

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05 DES 1995
I: 9541200 S: 940349
A. nr. 55/465 L42

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
G	KONTROLLERT	24.7.95
F	GARDEROBESKAP isol.i vegger sjekk	9.6.95
E	VINDU HJØRNE LEIL.	19.5.95
D	BETONG VEGG I BAD LEIL.10	4.5.95
C	BALKONG 1.5m, BIDE I LEIL.10	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STRANDT 7, 1370 ASKER TLF. 66 78 21 64

ROSLANDAS
ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN

HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 28 80 FAX 22 73 32 42

9503 BLEIKERVANGEN
SELMER AS
BLOKK B
PLAN 1. ETG.

FV/ØH 13.3.95
A1 1:100
9503-210
G

B1 B2 B3 B4 B5 B6 B7

LEIL.NR:17 LEIL.NR:18 LEIL.NR:19 LEIL.NR:20

TEGN.519

sov3 9.5 | sov2 5.9 | hall 12.3 | kj. 9.3 | kj. 8.7 | s.b. 1.0 | bad2 3.0 | bad1 7.0 | stue 38.4 | sov1 11.0 | s.b. 2.7 | tyventil

sov2 8.0 | hall 5.2 | bad 3.7 | hall 11.3 | stue 37.2 | stue 26.7

kj. 8.7 | kj. 9.3 | s.b. 1.0 | bad2 3.0 | bad1 7.0 | sov1 11.0 | stue 27.7 | sov3 15.7 | hall 12.3 | bad 3.4

el.skap

4 1

INDEX	BESKRIVELSE	DATO
H	KONTROLLERT	24.7.95
G	GARDEROBESKAP LEIL.18 SOV2 isol.i vegger sjekk	9.6.95
F	GARDEROBESKAP	6.6.95
E	VINDU HJØRNE LEIL.	19.5.95
D	BETONG VEGG I BAD LEIL.20	4.5.95
C	BALKONG 1.5m	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95

REVISJONER

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STRAET 7, 1370 ASKER TLF. 66 78 21 61

ROSLAND A.S.
ARKITEKTUR-PLAN-KULTURVERN
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 26 80 FAX 22 73 22 42

9503 BLEIKERVANGEN

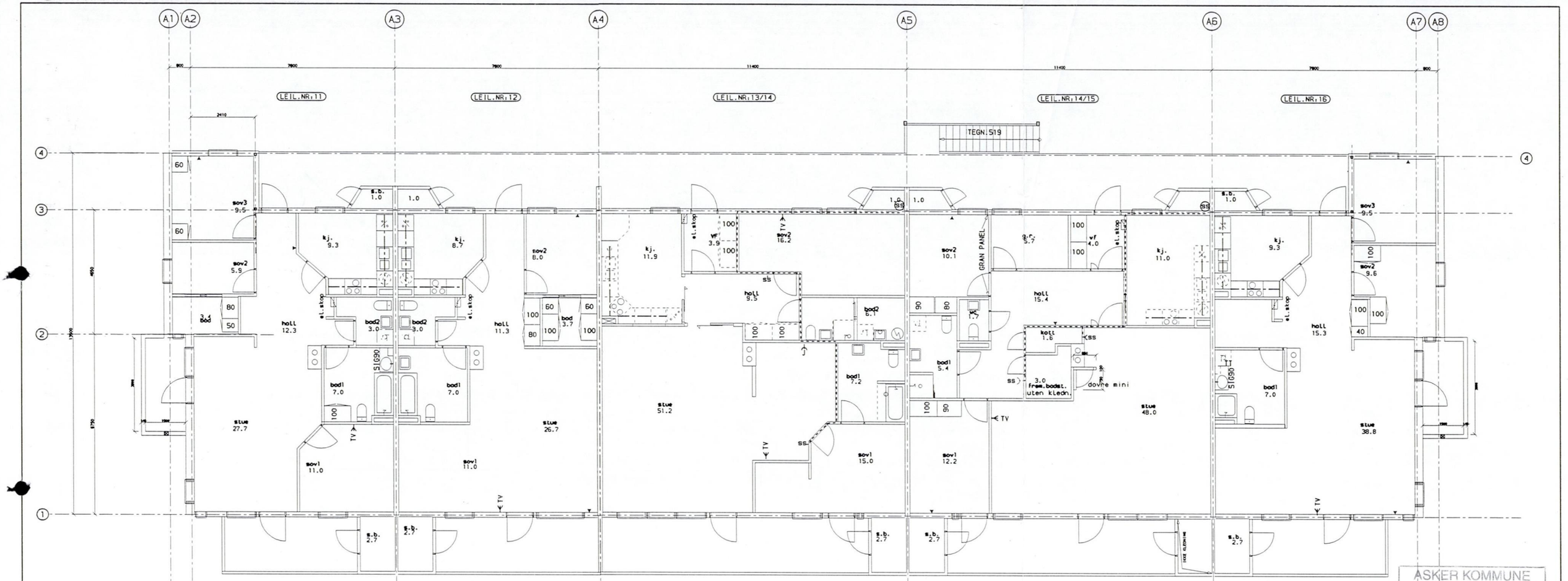
SELMER AS

BLOKK B
PLAN 2. ETG.

FV/ØM 13.3.95

A1 1:100 9503-220 H

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk.: 05 DES 1995
I: 954/200 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42



ASKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Innk. 05 DES 1995
I: 954/200 S: 9403449
A. nr.: 55/465 L42

I	KONTROLLERT	7.6.95
H	DIVERSE I.H.T.UNDERTEKST PÅ HVER LEIL.	5.6.95
G	,TYPE GULV LEIL.13/14	14.6.95
F	GARDEROBER/GULV	29.5.95
E	GULV BELEGG	23.5.95
D	VENTIL OG DØRER I LEIL.13/14, BAD I BYTTPLASS VM OG SERVANT	4.5.95
C	BALKONG 1.5m, SKYVESKAP I LEIL.11, VEGG I LEIL.13/14 STIPLETØRR I LEIL.14/15, SIGNO I LEIL.16	25.4.95
B	1:50 ARBEIDSTEGN.	5.4.95
A	OVERFØRING	13.3.95
INDEX	BESKRIVELSE	DATO

REVISJONER

N	vegg i bad ut, 120x120 Lukke, inst.vegg i leil.13/14	5.9.95
M	tv-plasseringer i 13/14 endret	21.8.95
L	LEIL.16 SKAP FJERNES	8.8.95
K	SKIV SKAP I LEIL.11 FJERNES	31.7.95
J	TELEFON I LEIL.11 FLYTTET FRA STUE TIL VF	24.7.95

HENNING HANSEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL
STIFTET 7. 1976 ANSV. TLF. 22 73 21 61

ROSLANDS
ARKITEKTUR-PLANKONTOR

HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO
TLF 22 73 28 00 FAX 22 73 52 40

Nr.	9503
Oppdragsnavn	BLEIKERVANGEN
Oppdragsgiver	SELMER AS
Tittel	BLOKK A PLAN 2. ETG.
Tegn.	FV/BM
Dato	13.3.95
Format	A1
Målestokk	1:100
Tegning nr.	9503-121
Index	N

GA – 8046 B

MOTTATT
- 2 -06- 2025
Drammen
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Sendes statsforvalteren i det fylket hvor fullmaktsgiver er folkeregistrert.

Søknad om statsforvalterens stadfestelse av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

En fremtidsfullmakt trer i kraft når fullmaktsgiveren på grunn av sinnslidelse, herunder demens, eller alvorlig svekket helbred ikke lenger er i stand til å ivareta sine interesser innen de områdene som omfattes av fullmakten.

For at statsforvalteren skal stadfeste ikrafttredelse av fremtidsfullmakten, må formkravene i § 81 første ledd være oppfylt, og fullmakten må være trådt kraft.

Det er fullmektigen som skal søke om stadfestelse. Fullmakten skal ikke sendes inn før den er trådt i kraft. Før dette tidspunktet, sørger fullmaktsgiveren for at fremtidsfullmakten oppbevares på et egnet sted.

Dersom statsforvalteren stadfester ikrafttredelsen av fullmakten, vil fullmektigen få en attest som bekrefter dette. Statsforvalteren vil sørge for at stadfestelsen registreres i offentlige registre.

Se www.vergemal.no for mer informasjon om ordningen med fremtidsfullmakt.

1 Opplysninger om fullmaktsgiver

Fornavn: REIDUN	Mellomnavn:	
Etternavn: AASVANG	Fødselsnummer: 260257 32013	
Folkeregistrert adresse: GJETTUMKOLLEN 8		
Postnummer: 1346	Poststed: Gjettum	
Eventuelt nåværende/annen adresse:		
Postnummer:	Poststed:	
Telefon: 93080755	Mobil:	E-post: raasva@gmail.com

2 Opplysninger om fullmektigen (den som er gitt fullmakt)

Fornavn: EIVIND	Mellomnavn:
Etternavn: AASVANG	Fødselsnummer: 160566 46357
Adresse: VØYEN TERRASSE 29B	
Postnummer: 1384	Poststed: ASKER
Telefon: 91869225 / Mobil:	E-post: eivin.aasvang@gmail.com
Tilknytning til fullmaktsgiver:	

3 Krav til dokumentasjon

Det er viktig at du legger ved følgende dokumentasjon:

- fremtidsfullmakten i original
- dokumentasjon på at pårørende er varslet om innholdet i fullmakten og at fullmakten er i kraft
- legeerklæring om fullmaktsgivers aktuelle helsetilstand

4 Eventuelle merknader eller tilleggsopplysninger

Eivind Aasvang står for salget av Oddbjørg Aasvangs leilighet.

5 Underskrift

Hvis det er gitt fullmakt til mer enn én person, må alle de som har fått fullmakt skrive under.

Dato:	Sted:	Underskrift av den som har fått fullmakt:
2/6-25	Asker	Reidun Aasvang
2/6-25	Asker	Eivind Aasvang
Dato:	Sted:	Underskrift av den som har fått fullmakt:

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.