

Bleikervangen 67

Nabolaget Bleikeråsen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Bondi skole (1-7 kl.)	12 min	1 km
376 elever, 20 klasser		
Vettre skole (1-7 kl.)	3 min	1.8 km
313 elever, 18 klasser		
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	0.5 km
449 elever, 28 klasser		
NTG-U Asker (8-10 kl.)	10 min	0.9 km
189 elever, 12 klasser		
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	3 km
319 elever, 20 klasser		
Bleiker videregående skole	8 min	0.6 km
460 elever, 32 klasser		
Asker videregående skole	14 min	1.2 km
486 elever		

«Et trygt og vennlig nabolag, fin blanding av yngre, eldre og barn»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

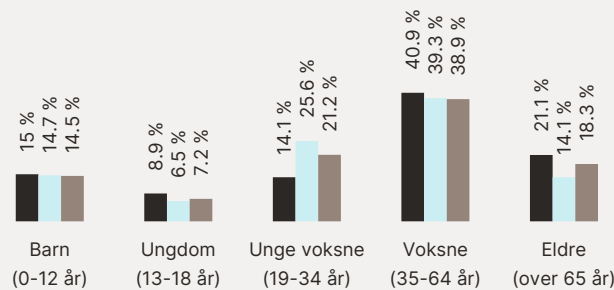


Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år)	1 min	0.4 km
72 barn		
Morellveien barnehage (1-5 år)	7 min	0.6 km
72 barn		
Velodromen idrettsbarnehage (0-5 ...)	10 min	0.9 km
105 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Risenga	4 min	
Kiwi Bondi	17 min	1.4 km
PostNord		



Primære transportmidler

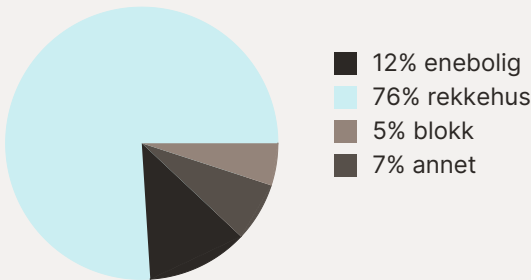
-  1. Egen bil
-  2. Tog

-  Støynivået
Lite støynivå 96/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100
-  Trygghet der barna ferdes
Trygge 89/100

Sport

-  Nedre Bleiker Friluftsområde
Sandvolleyball
1 min 🚗
0.4 km
-  Ridderkleiva Ballbinge
Ballspill
1 min 🚗
0.5 km
-  Feel24 Asker Langenga (2024)
10 min 🚶
-  Actic Asker
15 min 🚶

Boligmasse



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

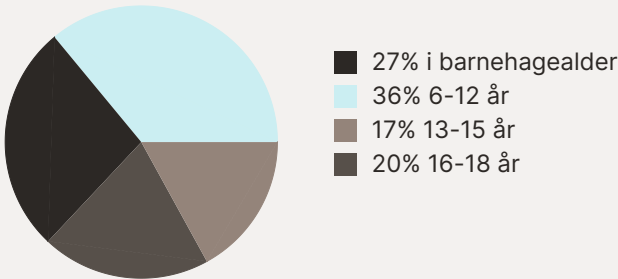
Sitat fra en lokalkjent



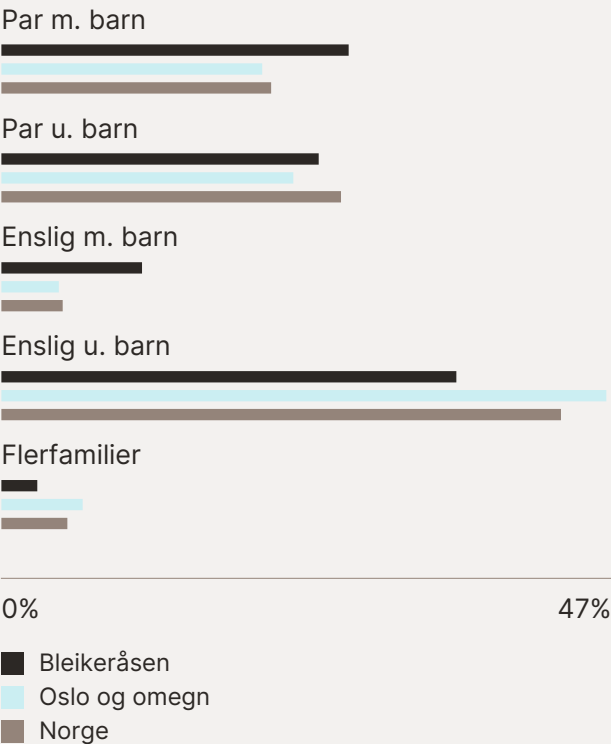
Varer/Tjenester

-  Trekanten Asker
21 min 🚶
-  Vettre apotek
3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

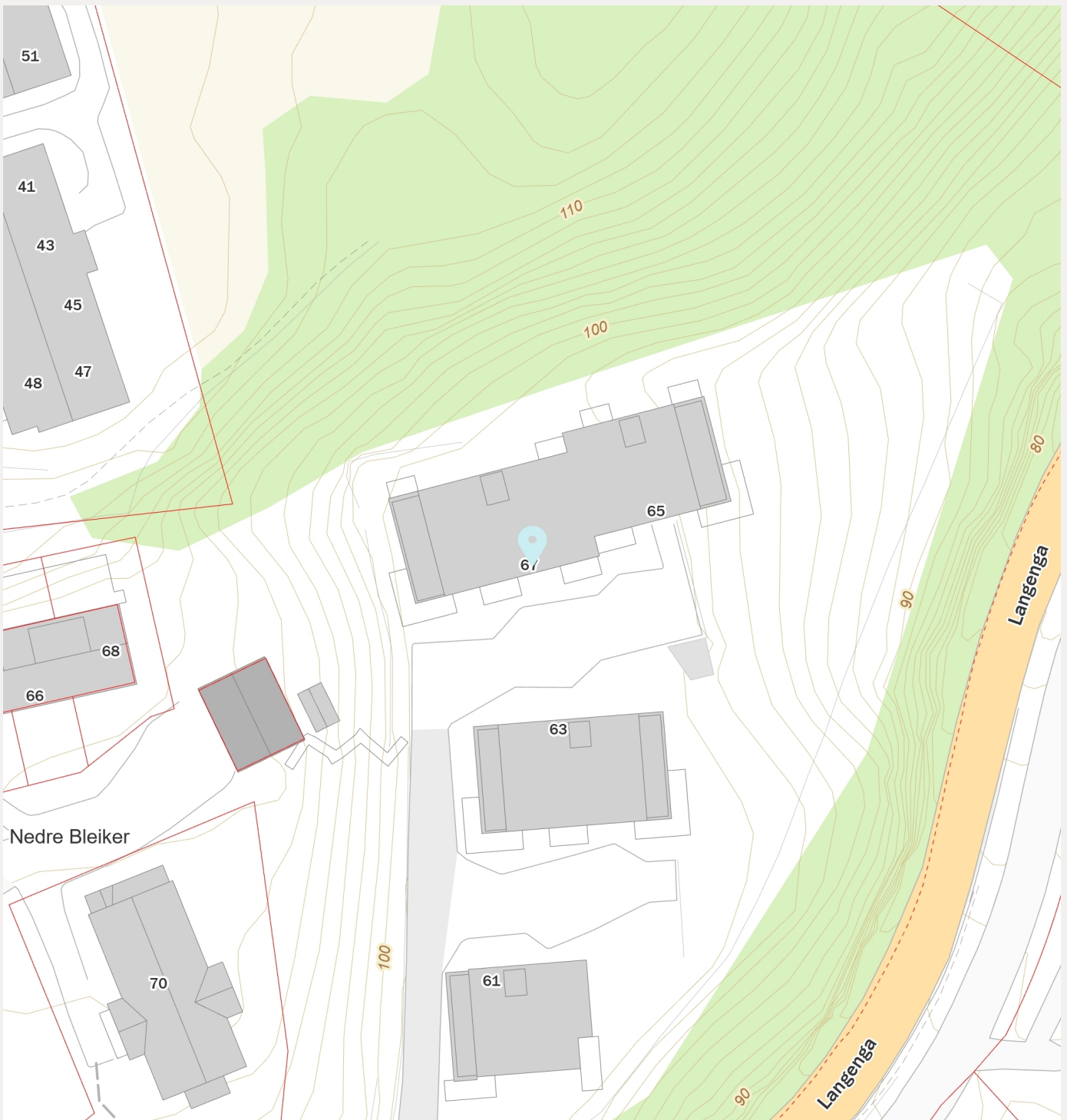


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Bleikervangen 67

1387 ASKER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

BRA: 61 m²

BRA-i: 54 m²



Samlet vurdering

TG-0

9

TG-1

5

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31849>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Giæver**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Erik Giæver**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis** Telefon: **+4794246240**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS** Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Medlem av
NITO



Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bleikervangen 67, 1387 Asker**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	55	Bruksnr:	1	Festenr:
Seksjonsnr:	14	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0202	
Byggeår:	2021					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket her flatt teknet med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass. Moderne bygg fra 2021, med trapp og heis adkomst til leiligheten. Boligen er fortsatt under garanti fra utbygger.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det ble montert et veggskap på bad/vaskerom og plassbygde skyvedørs garderober på soverom og i bod.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	61	54	7	0	11
Totalt m²	61	54	7	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	54	49	5	Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.	Bod.
Totalt m²	54	49	5		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "B203", på ca. 6,5 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Syd-vestvendt overbygd balkong på ca. 11 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie eller kjøp av garasje plass i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Flere gjesteparkeringsplasser tilhørende sameie.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i stålglattet betong på ca. 11 m2 med tilgang fra stuen. Gulvet er dekket med impregnerte terrassebord. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål og aluminium med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tettet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblander.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap. Glassplate over stekesone. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgrep svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet med integrert komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	

TG-0

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og sluktedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-0

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i bad/vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

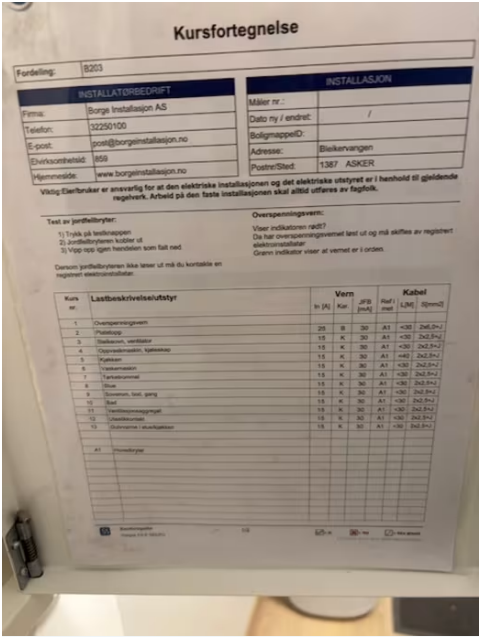
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.10 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat plassert i boden.

Type ventilering Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk på badetrom og i kjøkkenets stekeområde. Aggregatet er plassert i boden.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

2024

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.11 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet er en prefabrikkert våtrom levert av Norac Badekabiner AS. Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei



Fuktmåling fra tiliggende rom mot våtsone til bad/vaskerom, viser ingen fukt.

Oppsummering av overflater

TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd systerne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Ventilasjon

Type ventileringsmekanisme Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Våtrommet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

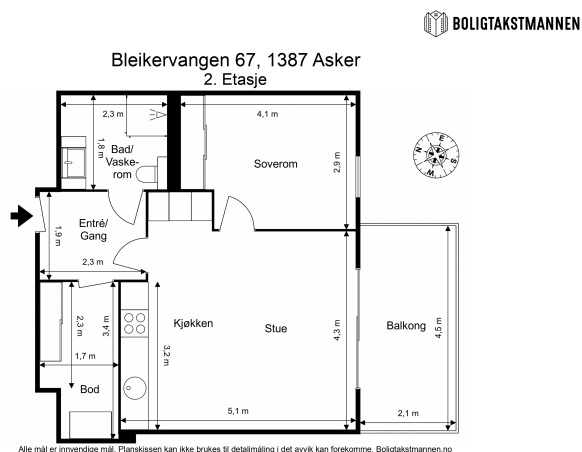
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198250026
Adresse	Bleikervangen 67		
Postnr.	1387	Sted	ASKER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Hanne Giæver
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Tryk Forsikring	Polise/avtalenr 7977454
Selger 1 Fornavn	Erik	Etternavn	Giæver

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

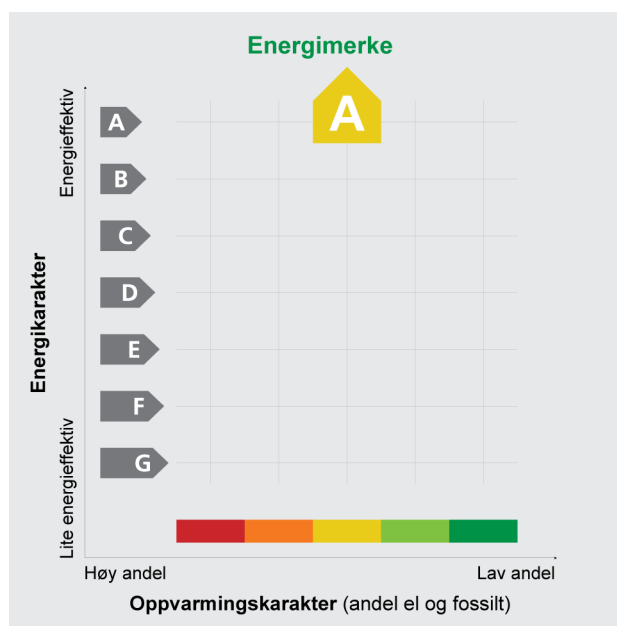
Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Bleikervangen 67
Postnr	1387
Sted	ASKER
Leilighetsnr.	
Gnr.	55
Bnr.	1
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1337428
Dato	23.11.2021

Innmeldt av HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 56,0

Dato for lekkasjetall-måling: 02.06.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Bleikervangen 67	Gnr: 55
Postnr/Sted: 1387 ASKER	Bnr: 1
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 14
Bolignr: H0202	Festenr:
Dato: 23.11.2021 15:34:16	Byggnr:
Energimerkenummer: A2021-1337428	
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent	
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg	

Generell informasjon

Nytt bygg

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Bleikervangen 67
Postnr/Sted: 1387 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 23.11.2021 15:34:16
Energimerkenummer: A2021-1337428
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Gnr: 55
Bnr: 1
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	143 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	72,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,38 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,62 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.11.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	HUSOLA Energimerking AS
Navn person	Ola Husevåg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

Romoppvarming	7,1
Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	9,7
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	79,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3404 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	60,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1242 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	60,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3404 kWh/år

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3404 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3404 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	48,7 %
--------------------------------------	--------

Slemmestad Eiendomsmegling AS
Partners Asker v/Trond Ivar Olsen
Eternitveien 4, 3470 SLEMMESTAD
E-post: t.olsen@partners.no

Deres ref.: 198250026 . Vår ref.: 2341-1-014

Dato: 14.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Nedre Bleiker Gård Boligsameie
Organisasjonsnr: 928322777
Seksjonseier: Giæver, Hanne
Medeier:
Leilighetsnummer: 014
Adresse: Bleikervangen 67, 1387 ASKER
Seksjonsnummer: 14
Gnr. 55
Bnr. 1

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 154,55,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	847,00	
Tv/Bredbånd	406,00	
Felleskost eierbrøk	1 901,55	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Petter Bacher, e-post:

nedrebleikergard@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2341

Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar velges til å lede møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 2341 Nedre Bleiker Gård Boligsameie, 21.03.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 112.000.

Sak 7

Oppmerking av 2-3 korttidsplasser

Forslag fremmet av:

Per Tyridal:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Flertallet i styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Flertallet i styret stiller seg bak forslaget

Sak 8

Bom ved innkjøring blokkene

Forslag fremmet av:

Gunnar Grimne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gunnar Grimne:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Tak over inngangspartier låve og hovedinnganger blokker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om at arbeidet fortsetter og gjennomføres.

Sak 10

Valg av styremedlemmer og valgkomite

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

Innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

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

Valg av 1 leder i valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder i valgkomiteen:

- Birgitte Dalsøren

Valg av 2 medlem i valgkomiteen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomiteen:

- Frank Gjersøe
- Øystein Geitz

Vedlegg

1. Valg av styremedlemmer 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.no.

Styrets e-postadresse er nedrebleikergard@styrommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

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

Gårdsnummer 55 og bruksnummer 1.

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

Nedre Bleiker Gård Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører i OBOS (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023/2024

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

Dette gjenspeiles også i budsjettet for 2024.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 942 284.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 3 580 861.

Kostnader til drift og vedlikehold var noe lavere enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Asker kommune.

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Asker, 23.02.2024
Styret i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Hans P. Bacher/s/

Simon Frede Dahl/s/

Øystein Geitz/s/

Kristine Hartviksen/s/

Per Tyridal/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter eierbrøk	2 396 628
Felleskostnader likt	571 200
TV/Bredbånd	298 384
Akonto vann/energi	289 008
Elbil lading	122 614
Garasjeleie	112 500
Akonto strøm elbil	44 900
Leie P-plass	42 849
Felleskostnader uteareal	10 000
MC plasser	2 268
Avregning vann	-36 754
Avregning varmt vann	-45 837
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 807 760
 REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 806 260

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 382
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 382

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-175
Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Valg av styremedlemmer.

Nåværende styre:

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

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

Valgkomiteens innstilling:

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

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

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

Det nye styret blir således etter vår innstilling:

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

Valgkomiteen har bestått av:

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

Asker 16.02.24

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 2341 Selskapsnavn: Nedre Bleiker Gård Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Møtedato: 21. mars 2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Leikvollhallen

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar.

Møtet ble åpnet av Hans P. Bacher.

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at Atle Gulpinar fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar velges til å lede møtet.

Vedtak: Atle Gulpinar ble valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedtak: Godkjent.

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

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

Sak 4**Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Godkjent.

Sak 5**Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

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

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 112.000.

Vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr. 112.000.

Sak 7

Oppmerking av 2-3 korttidsplasser

Forslag fremmet av: Per Tyridal:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Flertallet i styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

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

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

Sak 8

Bom ved innkjøring blokkene

Forslag fremmet av: Gunnar Grimne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

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

Sak 9

Tak over inngangspartier låve og hovedinnganger blokker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om at arbeidet fortsetter og gjennomføres.

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

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

Sak 10

Valg av styremedlemmer og valgkomite

Innstilling fra valgkomiteen:

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Fjære (Overtar etter Øystein Geitz.)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Valg av 1 leder i valgkomiteen for 1 år

Følgende stiller til valg som leder i valgkomiteen:

- Birgitte Dalsøren

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Valg av 2 medlemmer i valgkomiteen for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomiteen:

- Frank Gjersøe
- Øystein Geitz

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19.30 Protokollen signeres av

Atle Gulpinar/s/

Møteleder og fører av protokollen.

Mona Hauge/s/

Protokollvitne

Antonio Concepcion/s/

Protokollvitne

VEDTEKTER

for

Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser for bil og motorsykkel

4-1 Organisering

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Kostnadsfordeling

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

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader fordeles likt pr. boligseksjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Nedre Bleiker Gård Garasjesameie (bilparkeringsseksjonen)

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

12 Felles utearealer på Nedre Bleiker Gård

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

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

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

13 midlertidig anleggsvei til rekkehus og våningshuset

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

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

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

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

14-2 Endringer i vedtektene

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

14-3 Generelle plikter

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR: Nedre Bleiker Gård Boligsameie

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

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

Se vedlegg til husordensreglene.

§ 5 Postkasseskilt og dørklokkeblå

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

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

§ 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 7 Felles signalanlegg

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

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 8 Garasjeanlegget og elbillader.

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

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

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

Det er ikke tillat med fyrverkeri på sameiets eiendom.

§ 10 Brudd på husordensreglene

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

§ 11 Erstatningsansvar

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

§ 12 Elektrisk uttak i boder.

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

§ 13 Balkonger / terrasser

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

§ 14 Parkering.

Alminnelig regel: Alltid i garasje.

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

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

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

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

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

Hensikt:

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

A. Papp og papir:

Det er egne beholdere for papp og papir.

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

B. Plast

Det er egne beholdere for plastemballasje.

Hardplast og isopor skal kastes som restavfall.

C. Matavfall/organisk materiale

Det er egne beholdere for matavfall.

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

D. Restavfall

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

E. Glass og metall

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

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

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

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

F. Spesialavfall:

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

Håndhevelse:

Den enkelte husstand/eierseksjon er selv ansvarlig for sikker fjerning av eget søppel.

Sameiet bekoster og holder orden på fjerning av alminnelig husholdningsavfall, ikke spesialavfall. Det er kun dette avfall sameiet tar ansvar og kostnaden for.

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

Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.

Dersom du søler eller roter ved hendelig uhell, skal du uten opphold gjøre rent etter deg.
Avfall skal aldri gjensettes utenfor beholderne, eller slik at lokket ikke lar seg lukke.

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

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



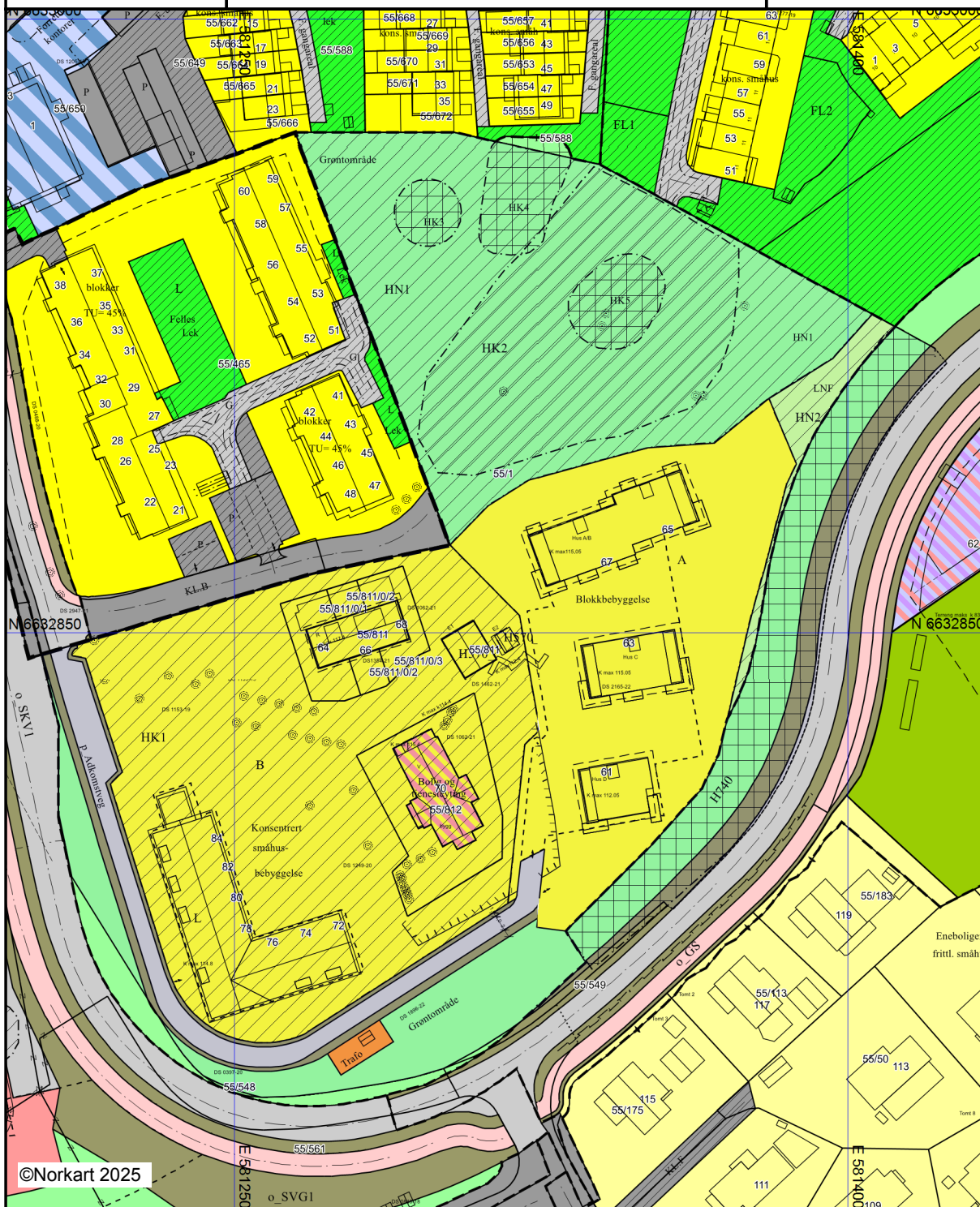
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/1/0/14
Adresse: Bleikervangen 67
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Forretning/Kontor

	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Idrett
	Energianlegg
	Bolig/tjenesteyting
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Grønnstruktur
	Naturområde
	LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter andre lover
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur

0220 2015016

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

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

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

Plankart datert 04.07.2018

Reguleringsbestemmelser, datert 26.04.2019

§1 Planen

§1.1 Planens hensikt

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

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

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Landbruks, natur og friluftsmål

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

Hensynssoner

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

§1.3 Planens avgrensning

Planens avgrensning er vist på plankart, datert 04.07.2018.

§2 Vilkår for gjennomføring

§2.1 Plankrav

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

Før området tillates bebyggd skal det foreligge vedtatt rammetillatelse.

§2.2 Rekkefølgekrav

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

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

§2.3 Dokumentasjonskrav

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

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

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

§3 Andre fellesbestemmelser

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

§3.1 Støygrenser

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

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

§3.2 Sikre verneverdier / Hensynssone

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

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

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

§3.3 Parkeringsbestemmelser

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

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

§3.4 Sikrings- og faresoner

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

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

§4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§4.1 Plassering, høyde og balkonger

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

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

§4.2 Utnyttelse

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

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

renovasjonsanlegg, medregnes ikke i grad av utnytting.

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

§4.3 Universell utforming og tilgjengelighet

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

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

§5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

§5.2 Boligbebyggelse – Felt A, blokkbebyggelse

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

§5.3 Boligbebyggelse – Felt B, eksisterende gårdsanlegg

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

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

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§6.1 Kjørevei

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

§6.2 Gjerde langs adkomstvei

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

§6.3 Trafo

Nettstasjon tillates oppført innenfor den formåls grensen som er vist i plankartet.

§6.4 Avfall

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

§7 Landbruk, natur og friområde

§7.1 Naturvern

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

§7.2 Grøntområde

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

0220 2017003

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

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGENGA 30, ASKER KOMMUNE

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

Plankart datert 02.07.2019

Reguleringsbestemmelser datert 02.07.2019, sist revidert 24.09.2019.

Innholdsfortegnelse

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

§ 1 Planens hensikt

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

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

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

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

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

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

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

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

Felt B

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

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

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

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Naturområde (3020)

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

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

Hensynssoner (PBL § 12-6)

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

§ 3 Vilkår for gjennomføring

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

3.1 Rekkefølgekrav

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

- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp, renovasjon samt annen teknisk infrastruktur, være godkjent av kommunen.
- Før første igangsettingstillatelse gis skal eksisterende kabler i luftstrekk være nedgravd i bakken, eller sikret nedgravd som del av utbyggingen. Omlegging til jordkabel skal være gjennomført, eller sikret gjennomført, før første byggetrinn innenfor felt B lovlig tas i bruk.
- Overordnet utomhusplan skal godkjennes før første rammetillatelse kan gis. Det skal leveres detaljerte utomhusplaner for hvert byggetrinn i felt A1/A2 og B før rammetillatelse kan gis.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for de ulike byggetrinnene i felt A1/ A2 og B skal utomhusområdene for det omsøkte området være ferdigstilt eller sikret ferdigstilt i løpet av første vekstsesong, i henhold til godkjent detaljerte utomhusplan.
- Veianlegg, inklusive rundkjøring og bussholdeplass med leskur skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, innen første byggetrinn tas lovlig i bruk.
- Sedimenteringsdam for rensing av overflatevann fra vei o_V1 skal være etablert, eller sikret etablert, før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn innenfor planen.
- Før første midlertidige brukstillatelse gis skal støyskjerm og gang- og sykkelvei (o_GS) langsmed eksisterende bebyggelse være opparbeidet.
- Før ny bebyggelse tas i bruk skal sykkelvei med fortau lang Langenga (o_S og o_F1) være opparbeidet frem til f_V3.

3.2 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før igangsettingstillatelse gis skal miljøoppfølging dokumenteres. Se punkt 4.1

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

§ 4 Andre fellesbestemmelser

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

4.1 Miljøoppfølging

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

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

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

4.2 Støygrenser

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

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

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

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

4.3 Sikre verneverdier / Hensynssone

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

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

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

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

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

Områder innenfor båndleggingssone H740 er underlagt bestemmelsene i naturmangfoldloven om utvalgte naturtyper.

Eventuelle inngrep i kalklindeskogen skal meldes inn til miljøvedtaksregisteret, i tråd med Forskrift om miljøvedtaksregisteret § 3.

4.4 Parkeringsbestemmelser

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

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

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

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

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

4.5 Særlige drifts- og skjøtselstiltak

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

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

4.6 Sikrings-, støy- og faresoner

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

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

Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

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

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

4.7 Vegetasjon

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

§ 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1 Plassering

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

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

balkonger og takoverdekkinger, inntil 2,5 m ut fra byggegrensen unntatt mot vei o_V1.

- Innenfor formålsgrensene tillates forstøtningsmurer, trapper, ramper, mindre boder (maks. 30 m² BRA) og frittliggende overbygg for sykkelparkering utenfor byggegrensene.
- Ingen deler av bebyggelsen over terreng skal ligge nærmere enn 15 m fra senter av fylkesvei, o_V1. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates etter godkjenning fra kommunen.
- Felles parkeringsanlegg tillates plassert inn under nytt, planert terreng, og innenfor angitte byggegrenser (felt A1/A2) og bestemmelsesområde #3 (felt B) i plankartet. Anleggene skal ha hovedinnkjøring fra felles avkjørsel f_V2. Det tillates kjørbare, underjordiske forbindelser under idrettsanleggets forplass, felt A2, som sammenbinder de to parkeringsanleggene.
- Det skal etableres adskilte avfallsarealer for hhv. A1/ A2 og B. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Avfallsbeholdere skal være nedgravd.
- Nye transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen eller i terreng. Ved innpassing i terreng tillates kun én synlig fasade.
- Åpen rensedam for sedimentering av overflatevann fra vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i plankart.
- Innenfor byggeformålene i planen, samt felt avsatt til Annet veiareal - grøntareal, skal det tillates skråningsutslag, støttemurer og fanggrøfter tilknyttet tilgrensende samferdselsanlegg. Eventuelle endringer som vil kunne berøre etablerte forstøtningstiltak tillates ikke uten kommunens samtykke.

5.2 Utforming

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

5.3 Utnyttelse

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

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

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

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

I beregningen av bruksareal BRA skal bilparkering på terreng medtas med 18 m² pr. plass.

Forretning tillates inntil 400 m² BRA salgsflate og skal plasseres innenfor felt A1 eller A2. Evt. lager, service og verksted kommer i tillegg. Forretningsformålet skal være idrettsrelatert.

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

5.4 Høyde

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

Planert terreng skal ikke overstige kotehøyder som angitt på plankartet.

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

Høyder innenfor felt B skal beregnes på følgende måte:

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

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

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

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

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

5.5 Takform

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

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

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

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

5.6 Universell utforming

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

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

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

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

5.7 Vannbåren varme

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

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

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

§ 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

6.1 Idrettsanlegg, felt A1

- Feltet tillates benyttet til idrettsanlegg med tilhørende sidefunksjoner (mindre bevertning, service, kontor o.l.).
- Felt A1 og A2 skal fremstå som et helhetlig anlegg og utbygges samtidig.
- Hovedinngang for gående og syklende skal etableres på sørvestsiden av bebyggelsen, via felt A2. Uteområdene ved inngangen skal plassmessig opparbeides, og inkludere min. 25% sykkelparkeringsplasser av det totalantallet som normen krever. Min. 50% av disse plassene skal være overdekket.
- Mot forplass i nordøst skal bebyggelsens nedre etasje mot bakkeplan utformes med transparent hovedmateriale i fasaden for å oppnå en åpenhet mot forplassen.
- Idrettsanlegget skal legges inn i terreng. Landskapet skal fylles opp på sørvest og sørøstsiden av bebyggelsen slik at omkringliggende terreng og takflaten flyter «sømløst» og naturlig over i hverandre og synlige fasader unngås. På sørøstsiden av bebyggelsen skal oppfylt område beplantes med hjemlige arter av edelløvtrær (eik, spisslønn, lind e.l.).
- Deler av hovedtaket over bebyggelsen tillates opparbeidet for lek og opphold. Inngjerdet uteareal for evt. barnehage skal gjøres tilgjengelig for allmenheten utenom barnehagens åpningstid. Dersom det ikke blir opparbeidet areal for skole eller barnehage på taket, skal det som et minimum opparbeides en gangbane med utvidet utsiktspunkt som skal gjøres tilgjengelig for allmennheten. Utsiktspunktet skal møbleres med sittebenker for opphold.
- På tak over felt A1 tillates også mindre boder, overdekninger og evt. rømningsvei inntil 3,5 m over angitt makshøyde, så sant samlet areal ikke utgjør mer enn maks 100 m² BRA.
- Inn mot bebyggelse, felt A2, tillates et lett tak som fremhever og klimabeskytter idrettsanleggets hovedinngang mot sør. Taket skal ikke være høyere enn 5,0 meter over angitt makshøyde. Overdekningen skal ikke medregnes i arealutnyttelsen, men maksimalt utgjør 250 m² BRA.

6.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt A2

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

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

6.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt B

- Området kan bebygges med boligblokker og tilhørende felles parkeringsanlegg.
- Følgende leilighetsfordeling skal legges til grunn:
 - Minimum 15 % små leiligheter (30 – 60 m²).
 - Minimum 20% skal være minst 80 m². 10 % av disse skal ligge på bakkeplan, med mulighet for privat forhage.
- Bebyggelsen over planert terreng skal utformes med varierende byggehøyder og fasadeliv.
- Bygg 1 skal deles i to hovedvolumer, 1A og 1B, med en avstand imellom på minimum 5 meter over innkjøringen til underjordisk parkeringsanlegg. Bygg 1B skal avtrappes i høyde mot nordøst. Volumene kan sammenbindes med svalganger fra sørvestfasaden av bygg 1B. Svalganger mellom de to volumenenes hovedfasadeliv skal ikke medregnes i byggenes arealutnyttelse og tillates plassert utenfor byggegrensene.
- Bygg 7 og 9 skal avtrappes i høyde mot Einedammen. I nordøstre ende av bebyggelsen tillates maksimum tre boligitasjer for bygg 7 og maksimum fire boligitasjer for Bygg 9.
- Innenfor feltet skal det avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet for lek, opphold og aktivitet for beboerne. Min. 25 m² av uteoppholdsarealet pr boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/ lekeplass og møbleres i henhold til kommuneplanens kapittel 3. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og ligge på (planert) terrengnivå. Areal brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.
- Hver leilighet skal i tillegg ha et privat uteoppholdsareal.
- Innenfor feltet skal det etableres gangvei som forbinder felles avkjørsel o_V2 og o_V3. Gangveien skal være universelt utformet og kunne benyttes av service- og renovasjonskjøretøy.
- Det skal opparbeides gangforbindelse fra felt B til gnr/bnr 55/392. Gangstien skal utformes slik at det er mulig å trille en barnevogn forsvarlig.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Veg (felt o_V1)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f_V2)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

Veien skal være felles for feltene A1, A2 og B.

7.3 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f_V3)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

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

7.4 Gangvei, sykkelvei, gang- og sykkelvei og fortau (felt 0_F1-F3, o_GS, o_G og o_S)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

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

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

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

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

7.5 Annen veggrunn - grøntareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Naturområde

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

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

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

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

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelsesområde #1 (rensedam)

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

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

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

10.3 Bestemmelsesområder #3 (underjordisk parkeringsanlegg, felt B)

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

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

Se 5.1 Plassering for øvrige felleskrav til parkeringsanlegg.

§ 11 Midlertidig anleggs- og riggområde

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

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



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
TOFTEBRO
S20/480

Arkivnr:
GBNR 55/1
L37654/22

Dato:
22.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/480

Delegasjonssak: 22/2798

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

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.11.2022.

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfesnes
Teamkoordinator - Tilsyn
Byggesak

Tobias Oftebro
Saksbehandler – Tilsyn
Byggesak

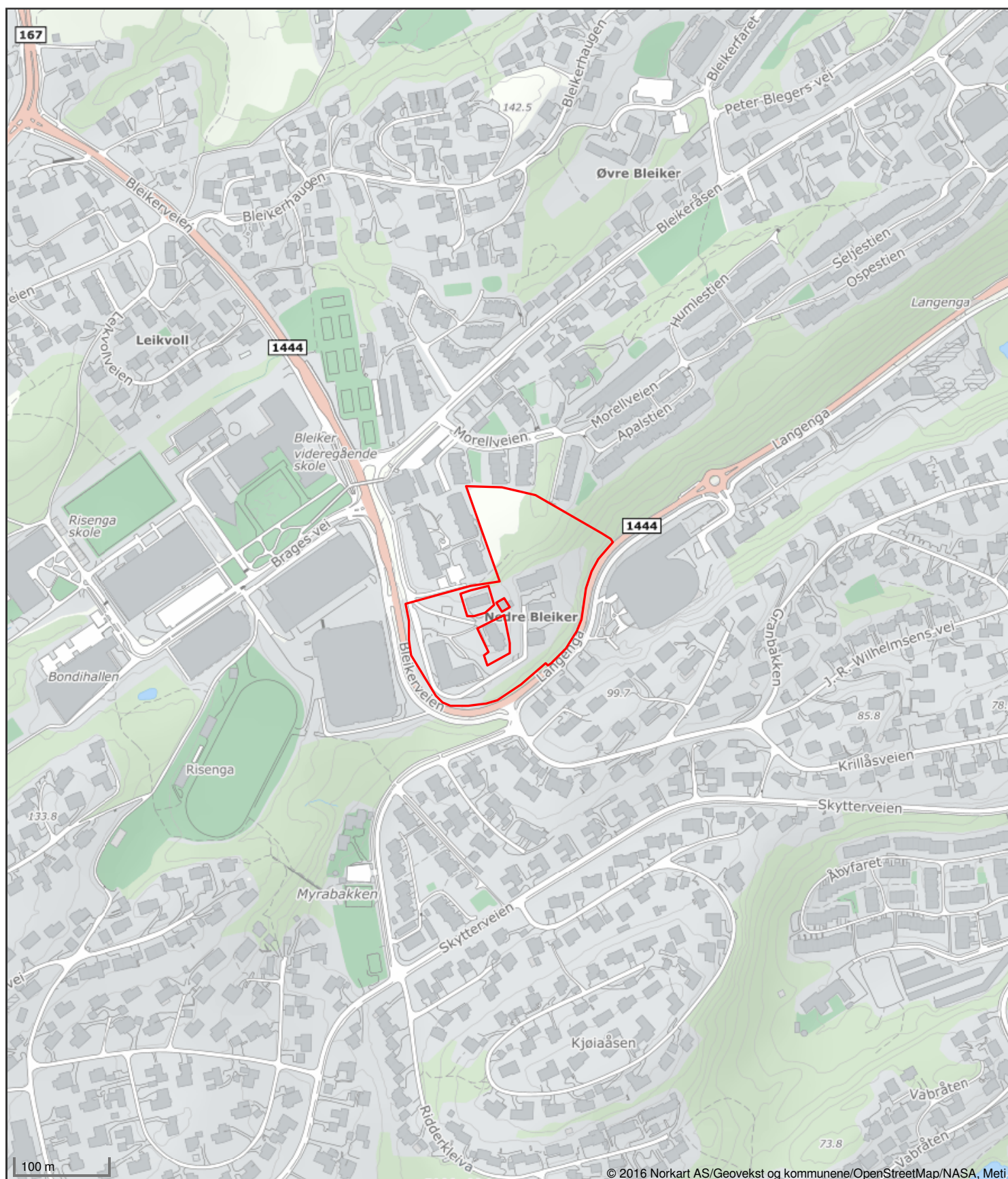
Dokumentet er elektronisk godkjent

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

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



Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/1//





**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 14.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	55	Bnr:	1	Fnr:		Snr:	14
Adresse:	Bleikervangen 67, 1387 ASKER						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:	☒	
Ikke tilknyttet:	☐	

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



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/1/0/14
Adresse: Bleikervangen 67
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

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



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