PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BLEIKERVANGEN 76

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

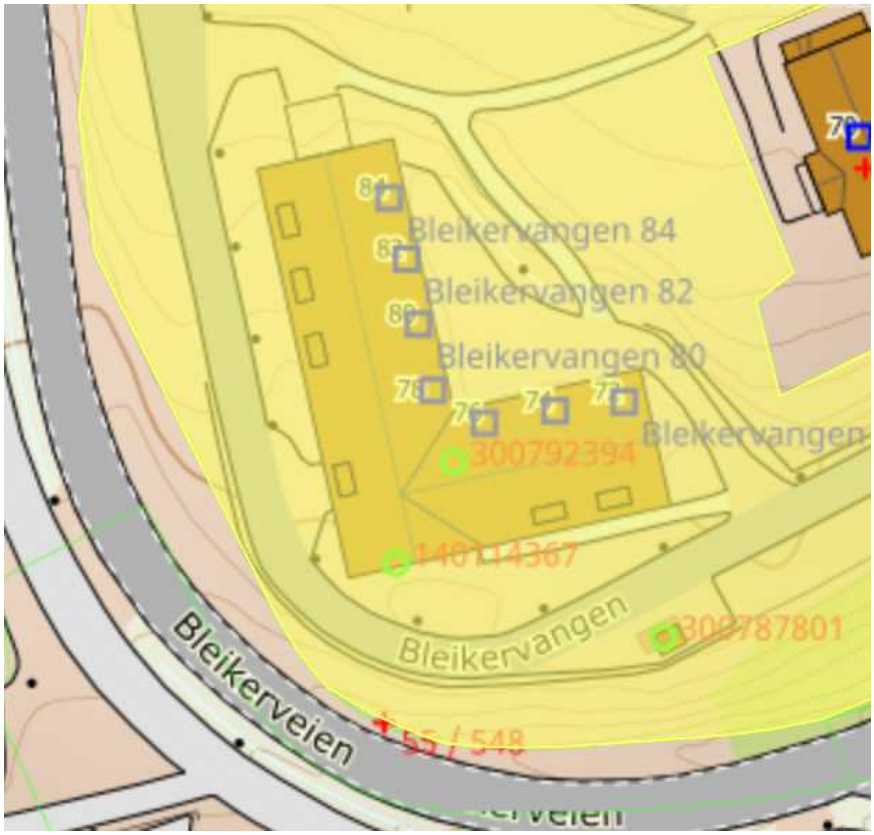
Boligbygg med flere boenheter

Bleikervangen 76, 1387 ASKER

ASKER kommune

gnr. 55, bnr. 1, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1584 **Eiendomsverdi ref nr:** OG1714

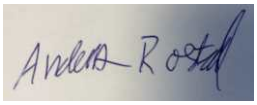
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys, moderne og velholdt leilighet i 2 etasje i et bygg ferdigstilt i 2021.
Leiligheten anses som pent brukt med kun mindre bruksslitasje.
Fra stuen er det utgang til en ca 8m2 balkong.
Med leiligheten følger den en kjellerbod.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass fra 2021.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2021.

Balkong med utgang fra stue på ca 8m2.
Tett rekkverk med fasadeplater, håndløper i stål.
Terrassebord på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Pakett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,65m.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra byggeår. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med mørke, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap på bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Hovedstammer i støpejern fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget.
Kontakt styret for mer informasjon.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og varme i gulv på kjøkken/stue.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

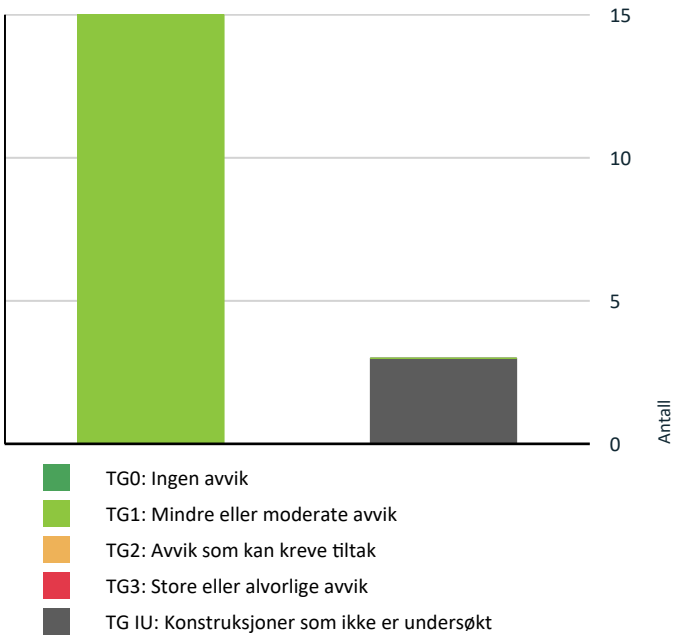
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er oversendt tegninger fra megler med tegningsnr: A_B_L_PL12_2_001 datert 14/02-2016 og benyttet som rammesøknad 27/06.2019.
Tegningene stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass fra 2021.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2021.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 8m2.
Tett rekkverk med fasadeplater, håndløper i stål.
Terrassebord på gulv.

Det presiseres at gulvene er belagt med terrassebord og konstruksjonen er lukket.
Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene og oppbygningen av terrassene knyttet til fallforhold, lufting m.m. er ikke mulig å vurdere.
Alderen samt symptomer på funksjon/svekkelser av konstruksjonsdelen er lagt til grunn for vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Pakett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,65m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er registrert opp mot 6mm.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Stue/kjøkken
Lite soverom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra byggeår. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Takplater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 26mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med mørke, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg eller ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Hovedstammer i støpejern fra byggeår.

Det er kun vurdert de synlige delene og alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i bod.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Det er viktig å skifte filter jevnlig.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og varme i gulv på kjøkken/stue.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det nåværende eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).







Samsvarserklæring fra ferdigstillelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

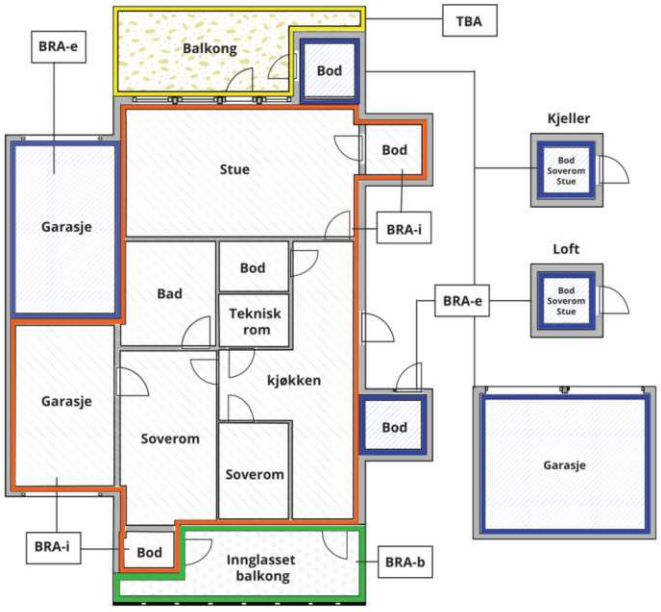
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	74			74	8
Kjeller		5		5	
SUM	**74**	**5**			**8**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler med tegningsnr: A_B_L_PL12_2_001 datert 14/02-2016 og benyttet som rammesøknad 27/06.2019.
Tegningene stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.1.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Martin Concepcion	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	55	1		55	27579 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Bleikervangen 76

Hjemmelshaver
Bjørg Ester Hellerud

Eierandel
74 / 6317

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består av variert bebyggelse fra varierende tid.
Sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport, Idrettsanlegg, skole og Asker sentrum.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, internveier og gjesteparkering.

Det er tilhørende garasjeanlegg, og det medfølger en plass merket som nr 17.
Plassen er fremvist at selger/tilstedeværende.
Ellers gjesteparkering på felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur/stål.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med kledning og fasadeplater.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i betongelementer.

Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Felles sykkelparkering i garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Selger med fullmakt/tilstede		Opplysninger gitt av selger på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260014

Selger 1 navn
Inger Concepcion

Gateadresse
Bleikervangen 76

Poststed	Postnr
ASKER	1387

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bjørg Ester Hellerud

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260014

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260014

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260014

Tilleggskommentar

Jeg selger leiligheten for min søster og hun har ikke formidlet til meg om noen mangler ved leiligheten

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260014

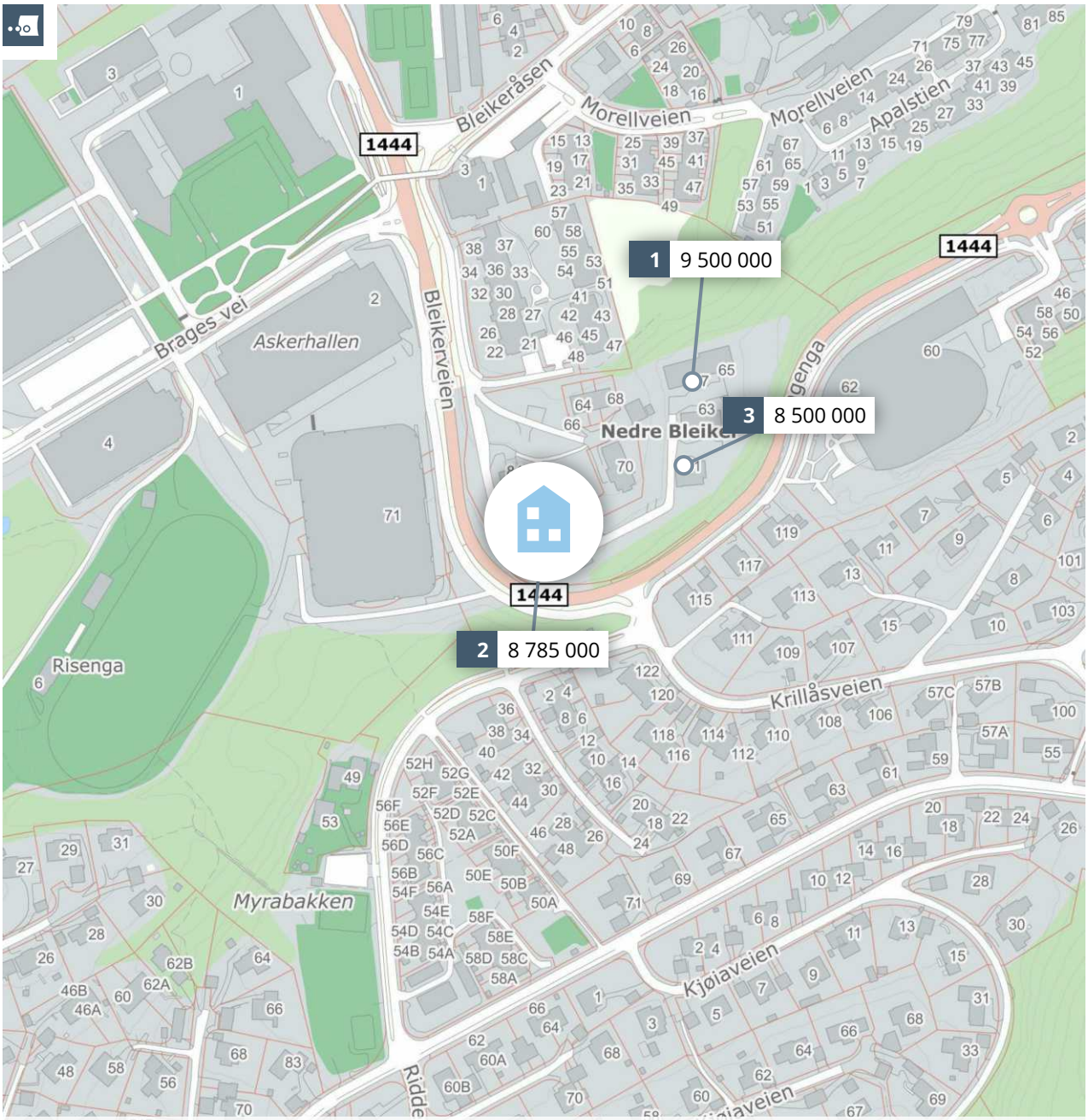
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Concepcion	ebe9d58f6c6cfcaa7a36a2f49dbf50e5354890a7	19.01.2026 07:56:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260014

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



Meglers verdivurdering

BLEIKERVANGEN 76

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 11.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingvild Eikeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bleikervangen 76, 1387 ASKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 55 BNR 1 FNR 0 SNR 55 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS BLEIKERÅSEN

Verdivurdert til

6 000 000

0	6 000 000	81 081
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	4 317
Formue	12 850
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bleikervangen 67				26.05.2025	8 790 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**110 465**
	86 m²	2021	5. etg	2 sov						
2	Bleikervangen 76				28.04.2025	9 000 000	**8 785 000**	0	8 785 000	**98 708**
	89 m²	2021	3. etg	2 sov						
3	Bleikervangen 61				18.03.2025	8 450 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**96 591**
	88 m²	2021	3. etg	3 sov						

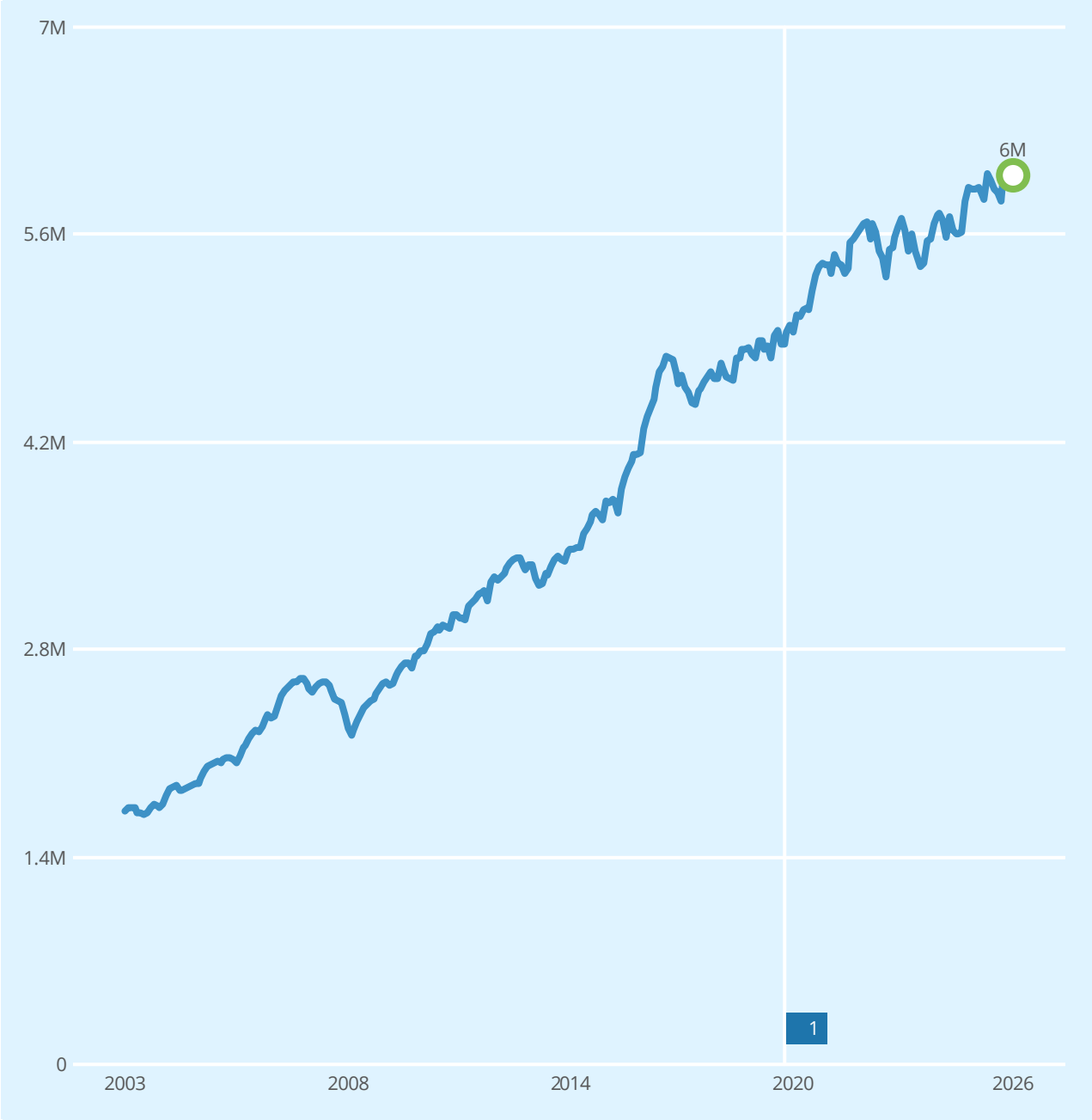
Lekker nyere leilighet med utsikt og uten innsyn. 2 sov, bad, p-plass i kjeller, heis og balkong.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.01.2022		28.01.2022	-	4 900 000	-	4 900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Kjøpt i 2019 på tegninger

Leiligheter til salgs i 1387 ASKER nå

1
leiligheter til salgs

14.9M
14.5M
13 950 000 Prisantydning i snitt
13.7M
13.3M
12.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i 1387 ASKER siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

5 329 000 Salgspris i snitt
5 311 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

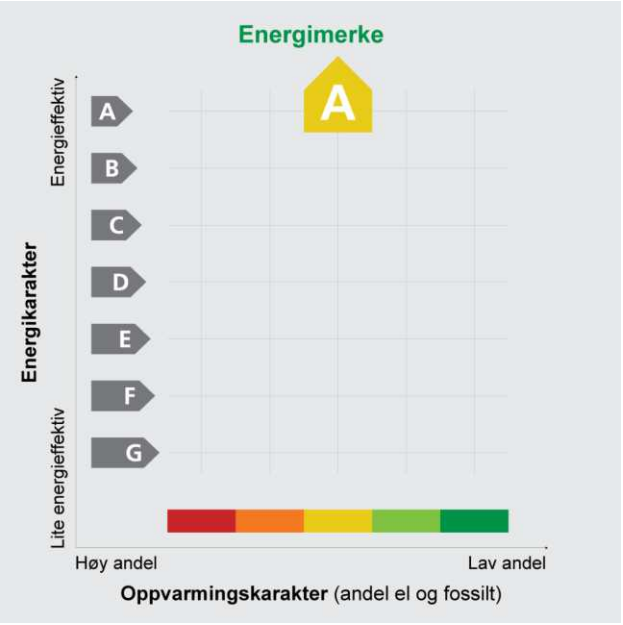
81 081 Bleikervangen 76 Totalpris 6 000 000

69 439 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

65 681 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Bleikervangen 76
Postnr	1387
Sted	ASKER
Leilighetsnr.	
Gnr.	55
Bnr.	1
Seksjonsnr.	58
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1348053
Dato	12.01.2022



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 byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	84,0	
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 energimerkeordingen. 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 76
Postnr/Sted: 1387 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 12.01.2022 11:29:02
Energimerkenummer: A2022-1348053
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Gnr: 55
Bnr: 1
Seksjonsnr: 58
Festenr:
Bygnnr:

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Bleikervangen 76
Postnr/Sted: 1387 ASKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 12.01.2022 11:29:02
Energimerkenummer: A2022-1348053
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Gnr: 55
Bnr: 1
Seksjonsnr: 58
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	42 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	224 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/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	104,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,38 1/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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
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/m²
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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
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	0,50
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	9.1.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	HUSOLA Energimerking AS
Navn person	Ola Husevåg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	17,0
Ventilasjonsvarme	3,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5763 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2788 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	68,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5763 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	5763 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5763 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,1 %

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

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

§1.3 Planens avgrensning

Planens avgrensning er vist på plankart, datert 04.07.2018.

§2 Vilkår for gjennomføring

§2.1 Plankrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)
Før området tillates bebygd skal det foreligge vedtatt rammetillatelse.

§2.2 Rekkefølgekrav

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

- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp og renovasjon, annen teknisk infrastruktur være godkjent av kommunen.

- Utomhusarealer skal være opparbeidet %-vis i samme grad som bebyggelsen før det gis ferdigattest.
- Renovasjonsanlegget skal være ferdigstilt i henhold til kommunale krav før det gis brukstillatelse.

- Bleikervangen skal være opparbeidet som vist i plankart, før det gis midlertidig brukstillatelse.

- Fasaden på våningshuset, bygg V, ferdigstilles før ferdigattest gis på felt A.

§2.3 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)
Utomhusplan skal inngå i rammesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsler, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon 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 trafikksikkerhet for gående og syklende, i anleggsfasen.

- Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges analyse av grunnforholdene og vurdering av sikring av fjellet mot Langenga i hht geoteknisk notat datert 14.04.2016

- Det skal utarbeides en VA- og overvannsplan, utformet etter kommunens VA-norm for det regulerte arealet, som skal behandles og godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

- Krav etter Forurensningsforskriftens kap.2, om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid, skal oppfylles. Undersøkelse av mulig forurenset grunn skal vedlegges som del av rammesøknad.

- Tiltak mot radon skal vurderes ved prosjektering.

§3 Andre fellesbestemmelser

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

§3.1 Støygrenser

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

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

- Alle soverom som ikke har min ett vindu som tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3 i retningslinje T-1442/2012 skal ha både solavskjerming og økt ventilasjonskapasitet.

- Leke- og uteoppholdsareal skal ha støynivå som tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3 i retningslinje T-1442/2012.

§3.2 Sikre verneverdier / Hensynssone

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

- Innenfor hensynssone HK1 «Bevaring kulturmiljø» skal viktige kulturminner ivaretas, herunder tun med hage og våningshus.

- Eksisterende adkomst med lindeallè og tørrmur skal bevares. Trær som er avmerket på plankartet skal bevares, herunder styvede asker samt flere solitærtrær. Inngrep i terreng tillates ikke innenfor trekronenes dryppsone og rotsone. Trærne må sikres med gjerder i anleggsperioden.

- Innenfor hensynssone HK1 må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter, utover det som er illustrert i Situasjonsplan/Utomhusplan. Det gjelder veier, stier, gjerder, skilt, belegg, vegetasjon, planering, utfylling og lignende landskapsendringer. Opparbeidelse til lek skal i størst mulig grad bevare eksisterende terreng. Eventuell ny beplantning bør ta utgangspunkt i eksisterende eller tidstypiske hagevekster. Andre hageelementer som murer og steinbord skal bevares.

- Innenfor hensynssonene HK2, 3, 4 og 5 «Bevaring kulturmiljø» skal gravhauger og øvrige funn bevares. Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, jfr. §§3 og 6. Det kan opparbeides stier for allmenn ferdsel iht. skjøtselsplan.

- Innenfor hensynssone HN1 «Bevaring naturmiljø» skal vegetasjon og miljø rundt kulturminnene ivaretas. Det kan opparbeides stier for allmenn ferdsel iht skjøtselsplan.

- Innenfor hensynssone HN2 «Bevaring naturmiljø» skal eksisterende kalklindeskog bevares, i tråd med skjøtselsplan 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 veiers 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 m^2.

- Parkeringsareal, boder delvis under terreng og område for

renovasjonsanlegg, medregnes ikke i grad av utnytting.

- I område skal det avsettes minimum 80 m^2 egnet fellesareal per boenhet, på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Av dette skal minimum 25 m^2 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 ivaretatt, 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 remonteres på nytt bygg i samme posisjon, og ny låvebru reetableres med gjenbruk av granittsteinen og porten. Granitt fra eksisterende grunnmur skal gjenbrukes i sokkel på låven. Taket skal ha røde teglpanner. Teglstein fra fjøsdelen gjenbrukes der det er teknisk mulig. Fasader på bygg L skal utformes i henhold til tegninger og notat fra Løvseth+partner arkitekter, datert 22.3.2019. Det skal benyttes antikvarisk kompetanse for vurdering av gjenbruk av materialer fra låven. Byggesøknaden skal sendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

- Bygg R skal ha saltak, med volum og høyde som opprinnelig bygg. Fasade av rødmalt panel. Tak dekkes med røde teglpanner. Det tillates inntil 3 takoppbygg på nordsiden. Balkonger utenpå fasadelivet tillates ikke på bygg R.

- Bygg E1 og E2 skal bevares. Bygg E1 kan benyttes til garasje og E2 kan benyttes til bod for beboere i planområdet. Ved istandsetting kan det tillates at bygningene tas ned og gjenreises på nye fundamenter. Garasjen og privetet skal beholde rødmalt panel. Taket dekkes med røde teglpanner.

- Alle fasader på nye bygg skal ha trepanel som hovedmateriale. Panel på eksisterende låve gjenbrukes på bygg E1, E2 og R i størst mulig grad.

- Alle nye bygg på tunet skal ha rød farge.

- Søknadspliktige endringer, utover det som er illustrert i Situasjonsplan/Utomhusplan, og som er tillatt etter denne regulering, skal oversendes regional kulturminneforvaltning.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§6.1 Kjørevei

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

§6.2 Gjerde langs adkomstvei

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

§6.3 Trafo

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

§6.4 Avfall

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

§7 Landbruk, natur og friområde

§7.1 Naturvern

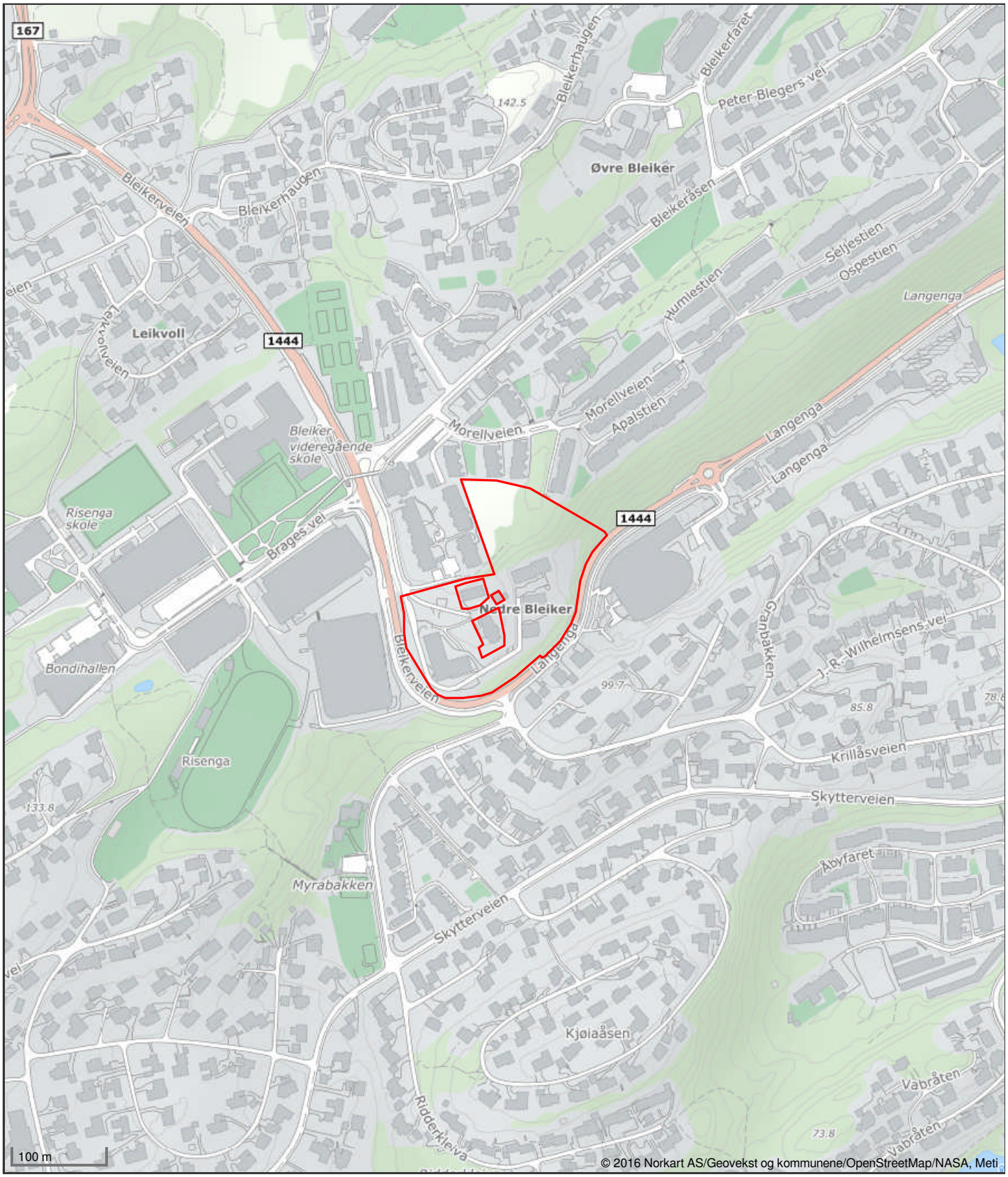
Det avsettes et naturvernområde som inkluderer hensynssone for bevaring av kalklindeskog, HN2.

§7.2 Grøntområde

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

Utskriftsdato: 21.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 55/1//



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

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Ingvild Eikeland
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260014 . Vår ref.: 2341-1-055 Dato: 21.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Bleiker Gård Boligsameie
Organisasjonsnr:	928322777
Seksjonseier:	Hellerud, Bjørg Ester
Medeier:	
Leilighetsnummer:	055
Adresse:	Bleikervangen 76, 1387 ASKER
Seksjonsnummer:	55
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 styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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: 4 285,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	307,00	
Felleskost likt	847,00	
Tv/Bredbånd	476,00	508,00 fra 01.02.2026
Felleskost eierbrøk	2 655,45	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	593,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 850,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alf Morten Fjære, e-post: nedrebleikergard@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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 sluttføre 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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 26.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**55**	Bnr:	**1**	Fnr:		Snr:	**55**
Adresse:	**Bleikervangen 76, 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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Skanska Eiendomsutvikling AS	
Adresse:	
Postboks 1175 Sentrum	
Postnummer:	Poststed:
0107	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
979 476 256	720661

Pla

Doknr: 1404589 Tinglyst: 08.11.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Skanska Eiendomsutvikling AS	979 476 256

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	811		
3025	Asker	55	812		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5.11-21	Lars Glausen Per Lunde

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 har vederlagsfri rett til bruk av utearealene på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune som angitt på vedlagte kart markert med blått. Kostnadene til drift og vedlikehold av disse utearealene skal fordeles forholdsmessig mellom gnr/bnr 55/1, gnr/bnr 55/811, og gnr/bnr 55/812 etter antall bruksenheter på hver av eiendommene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

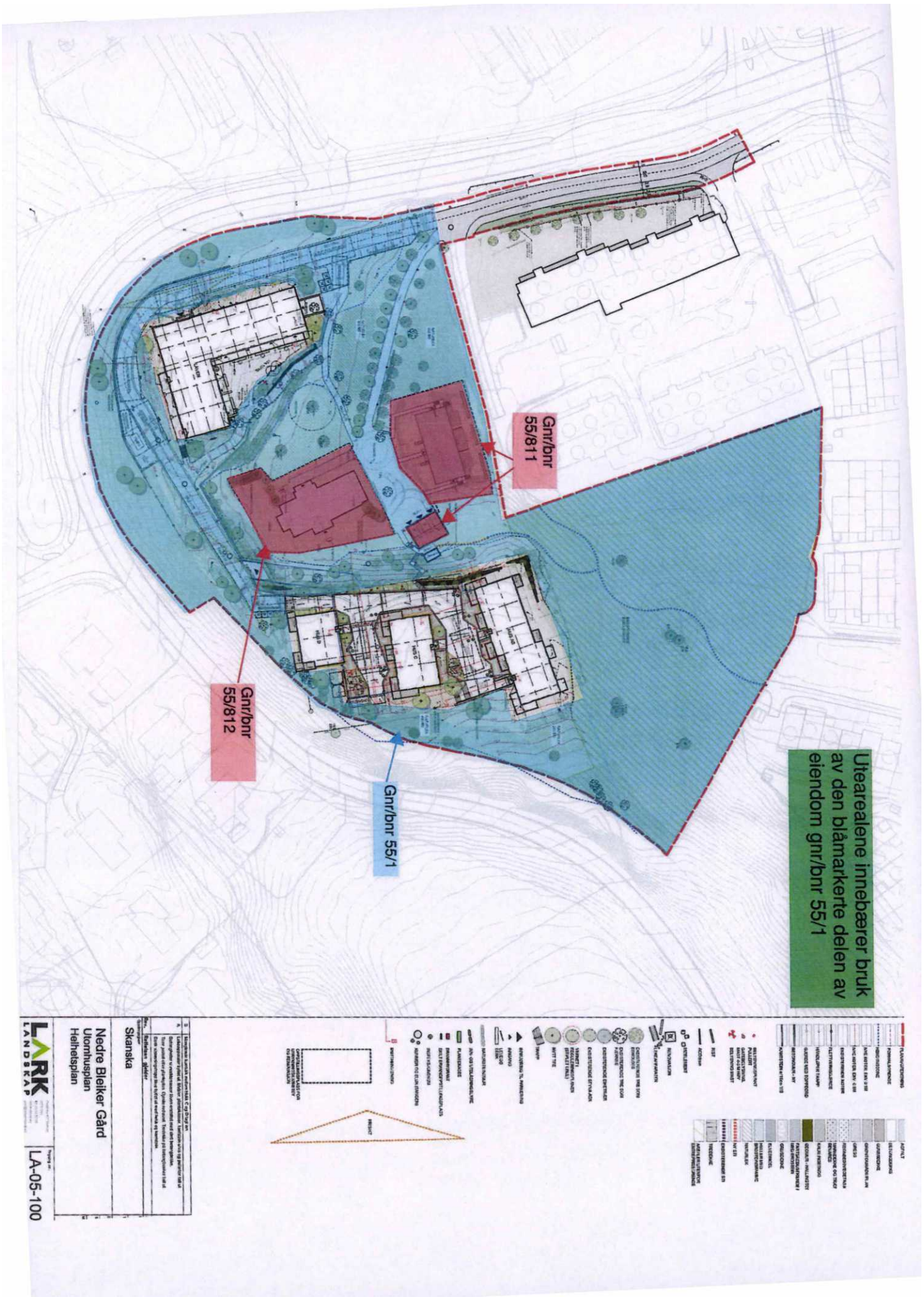
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Oslo 5.11-21	Lars Clausen	Per Lunke PER LUNKE

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Gnr/bnr 55/811
Gnr/bnr 55/812
Gnr/bnr 55/1
Uteareal ene innebærer bruk av den blåmarkerte delen av eiendom gnr/bnr 55/1
LARK LANDSKAP
Nedre Bleiker Gård
Utomhusplan
Helhetsplan
Skanska
LA-05-100

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Skanska Eiendomsutvikling AS	
Adresse:	
Postboks 1175 Sentrum	
Postnummer:	Poststed:
0107	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
979 476 256	720661

Doknr: 1404565 Tinglyst: 08.11.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Skanska Eiendomsutvikling AS	Skanska Eiendomsutvikling AS

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	55	811		
3025	Asker	55	812		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5.11.21	Lars Clausen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det tinglyses en bruksrett for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 å bruke felles gjesteparkering utendørs på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

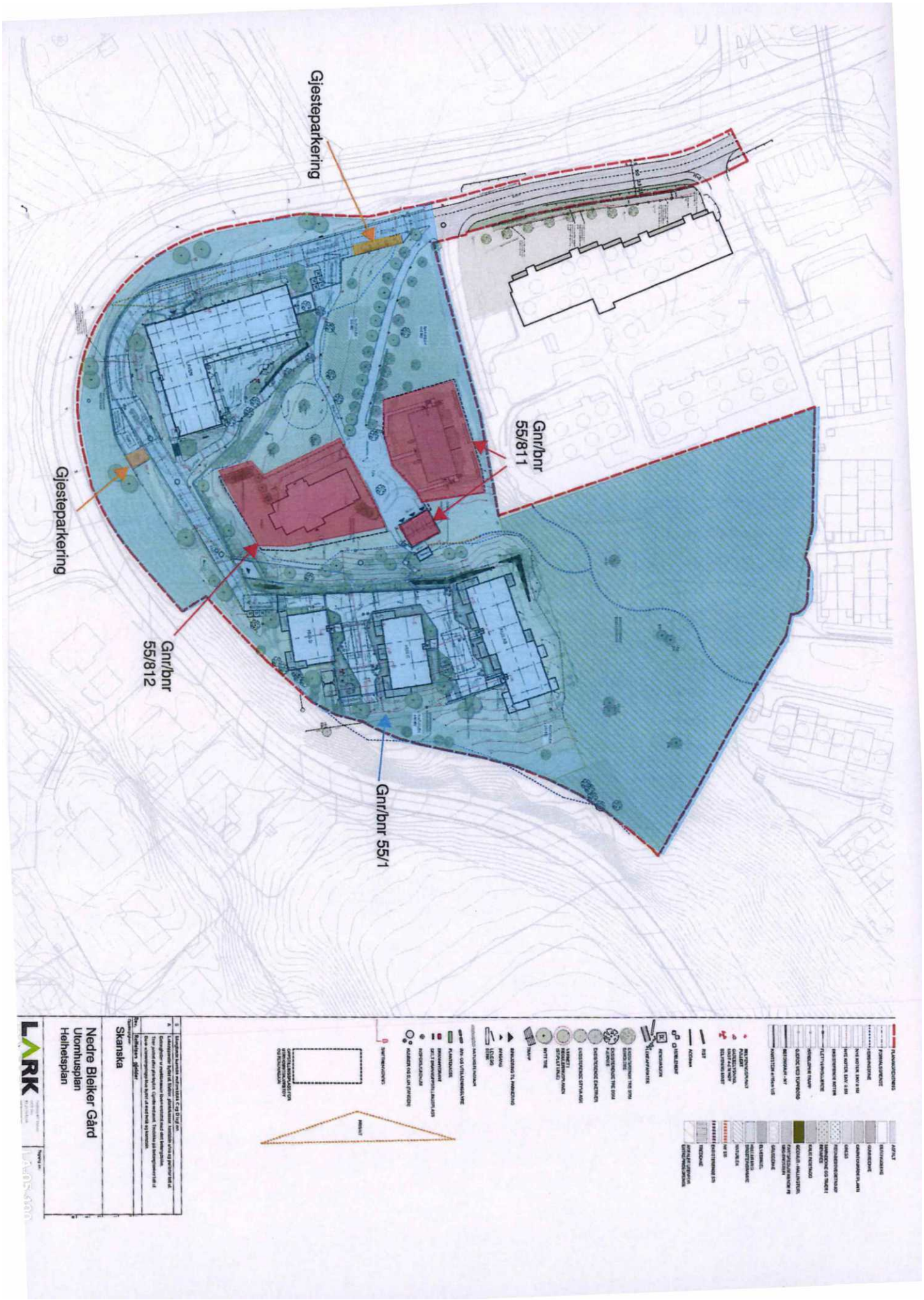
Det følger et drifts- og vedlikeholdsansvar for gnr/bnr 55/811 og gnr/bnr 55/812 på gnr/bnr 55/1 i Asker kommune.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	
Oslo 5.11-21	Lars Clausen	Per Lonke PER LONKE

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Gjesteparkering
Gnr/bnr 55/811
Gjesteparkering
Gnr/bnr 55/812
Gnr/bnr 55/1
LARK
Nedre Bleiker Gård
Utomhusplan
Helhetsplan
Skanska

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 sluttføre 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 sluttføre arbeidet med vann og strøm. Velges for 1 år.
- Simon Dahl
  Fortsetter ett år. Velges for 1 år.

Valg av 1 leder i valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder i valgkomiteen:

- Birgitte Dalsøren

Valg av 2 medlem i valgkomiteen Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som medlem i valgkomiteen:

- Frank Gjersøe
- Øystein Geitz

Vedlegg

1. Valg av styremedlemmer 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.no.
Styrets e-postadresse er nedrebleikergard@styrerommet.no

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

Generelle opplysninger om Nedre Bleiker Gård Boligsameie
Sameiet består av 68 seksjoner.
Nedre Bleiker Gård Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928322777, og ligger i ASKER kommune

Gårdsnummer 55 og bruksnummer 1.

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

Nedre Bleiker Gård Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører i OBOS (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023/2024

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

Dette gjenspeiles også i budsjettet for 2024.

- Avtaler med leverandører: Styret har hatt en gjennomgang med leverandørene til sameiet og vil vurdere alternative leverandører når oppsigelsesfristen nærmer seg. Dette for å forbedre leveranse og økonomi.

- Parkeringsavtale eiere uten parkeringsplass: Nye parkeringsavtaler er innført etter malen til Huseiernes Landsforbund til de 3 som leier plass av sameiet. To av leietakerne signerte avtalen umiddelbart. Den tredje leietakeren gjorde ikke dette da det nå ligger inne i avtalen at det ikke er tillatt å fremleie plassen. Eieren av leiligheten leier ut denne og har kjørt saken videre til forliksrådet. Saken kommer opp 2. mai 2024. Sameiet har benyttet advokat i OBOS i saken, og stiller med advokaten i forliksrådet.

- På grunn av til tider glatt gangvei, er det montert håndløper ned bakken ved låven.

- Vann i garasjeanlegg: Styret har kjøpt inn vannsugere til bruk i garasjene og retter en takk til de som har bidratt.

- Styret har hatt møte med Asker kommune vedr tilgang til vårt område opp mot Morellveien for å sikre tilgang til dette området. Styret etablerer kontakt med styret i de gule husene i Bleikervangen for å finne en løsning. Dette arbeidet fortsetter gjennom 2024.

- Det er avholdt møte med eiere i rekkehuset og våningshuset hvor sameiet reglement ble presentert og deres andel felleskostnader ble presentert.

- Styret har hatt befaring på uteområder med Skanska, og de fleste av våre punkter ble tatt til følge og blir rettet i løpet av 2024. Det ble også gjennomført befaring på takene på blokkene hvor styret hadde med egen takstmann. Det ble ikke funnet feil/mangler på takene.

- Ryddet i skråning bak 65-67.

- Montert stikk til juletrebelysning for å sikre en forsvarlig tilkobling.

- Ladning av el-biler: Innført ny betalingsordning for ladning el-bil. Forenklet håndtering for sameiet.

- Ryddet opp i avlesning vannmålere og kommet mer ajour i forhold til betaling av forbrukt vann. Dette arbeidet fortsetter gjennom 2024 slik at dette automatiseres så godt det lar seg gjøre.

- Oppfølging av vannutkast fra balkonger i blokkene, lengere utkast er montert for å få vannet lengere ut.

- Har dialog gående med Bryhn ventilasjon vedrørende utlufting og luftsirkulasjon i garasjeanlegg. Utluftingen vil bedres etter at arbeidet sluttføres.
- Etablert avtale med elektriker om årlig kontroll av el-anlegg. Dette i henhold til HMS regelverk. Det var et branntilløp 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 budsjettert.

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.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE BLEIKER GÅRD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: OIMEC-MPJ4L-5EAUV-NWWBK-H2EW0-DPV0X

Vedlegg 1 15 av 25 2347 Nedre Bleiker Gård Boligsameie, 21.03.2024.pdf

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OIMEC-MPJ4L-5EAUV-NWWBK-H2EW0-DPV0X

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Asker, 23.02.2024
Styret i Nedre Bleiker Gård Boligsameie

Hans P. Bacher/s/ Simon Frede Dahl/s/ Øystein Geitz/s/

Kristine Hartviksen/s/ Per Tyridal/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 806 260**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 382
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 382**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 102 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 828.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-175
Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Valg av styremedlemmer.

Nåværende styre:

Styreleder: Hans Petter Bacher, 1 år,	Gjenvalg
Kristine Hartviksen, 1 år,	Gjenvalg
Simon Frede Dahl, 2 år,	På valg
Per Tyridal, 2 år,	På valg
Øystein Geitz, 2 år,	Tar ikke gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har enstemmig innstilt Morten Fjære til å overta etter Øystein Geitz.
Vi innstiller også enstemmig på at Simon Frede Dahl gjenvelges for ett år.
Etter styreleders ønske innstiller vi på at Per Tyridal gjenvelges for 1 år. Innstillingen er gjort med dissens, 2 for ,1 mot.

Det nye styret blir således etter vår innstilling:

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

Valgkomiteen har bestått av:

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

Asker 16.02.24

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24
Selskapsnummer: 2341 **Selskapsnavn:** Nedre Bleiker Gård Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.

V E D T E K T E R

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 hoveddelenes 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 beplanting, nyplanting 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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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 utskiftning 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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 seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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 tomta 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 renovert.

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

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

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

14-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

14-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR: Nedre Bleiker Gård Boligsameie

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

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. 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 dørklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at dørklokketablået 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 dørklokketablået, 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 røropplegg, 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 brannslokkeanlegg, som benytter vann som slokkemiddel og distribueres gjennom rørnettet 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.

Gjesteplasser i garasje: Bookes i Vibbo i henhold til gjeldende regler.

Gjesteplasser 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 beholderene.

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

Grunnkart

Eiendom: 55/1/0/55
Adresse: Bleikervangen 76
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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.

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	55
Adresse	Bleikervangen 76, 1387 ASKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 695 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 13 408 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 15 014 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	27 579 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	11 315 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1

Delareal	27 579 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	7 766 m^2
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal	4 104 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202015016
Navn	Nedre Bleiker gård
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7186/2015016_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	5 856 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Delareal	7 601 m^2
RPHensynsonenavn	H 570_
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

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

Delareal 1 741 m^2
Formål Naturområde - grønnstruktur

Delareal 109 m^2
Formål Veg
Feltnavn o_V1

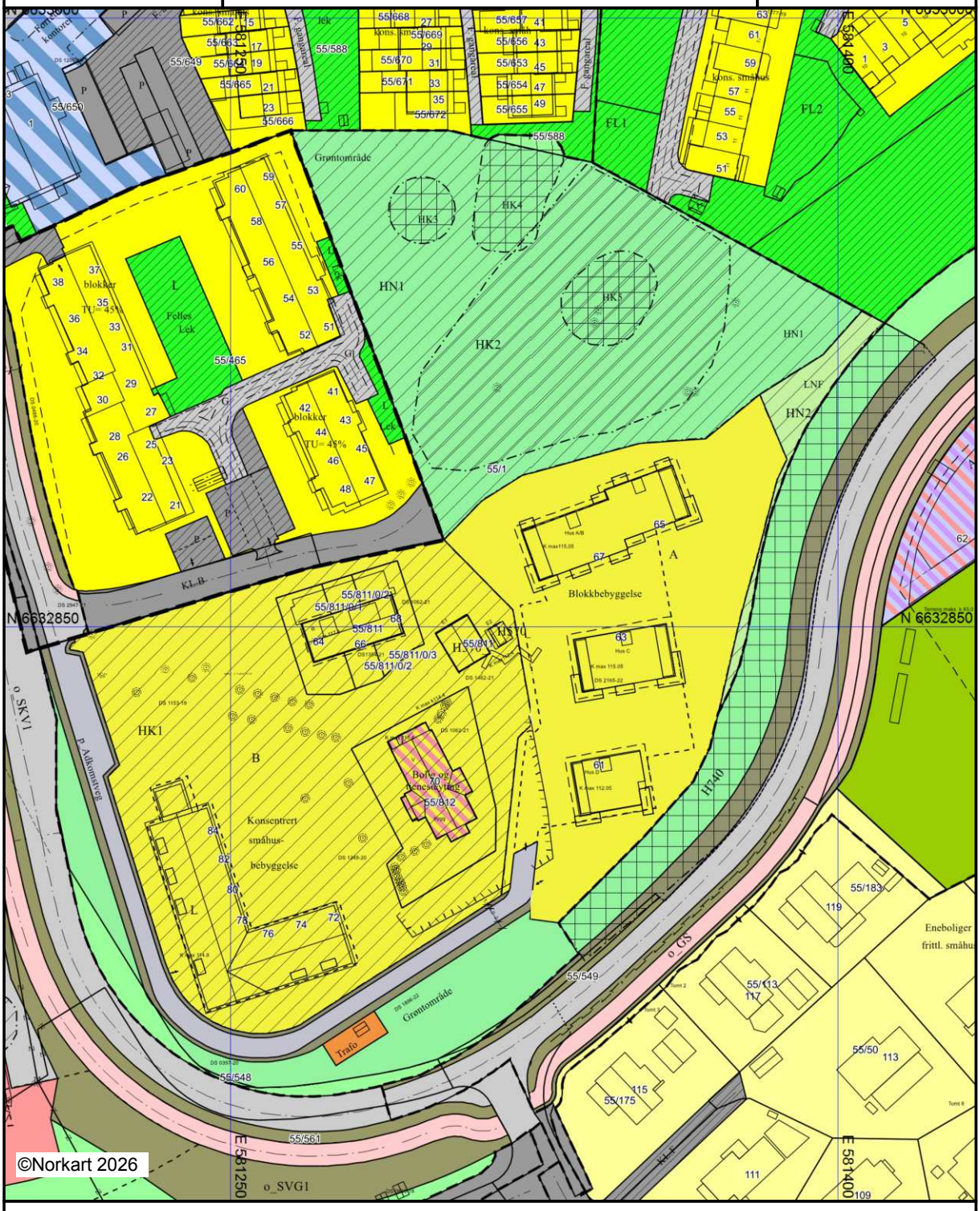
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/1/0/55
Adresse: Bleikervangen 76
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- 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

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- 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 200

- 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

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

Asker kommune

Ledningskart

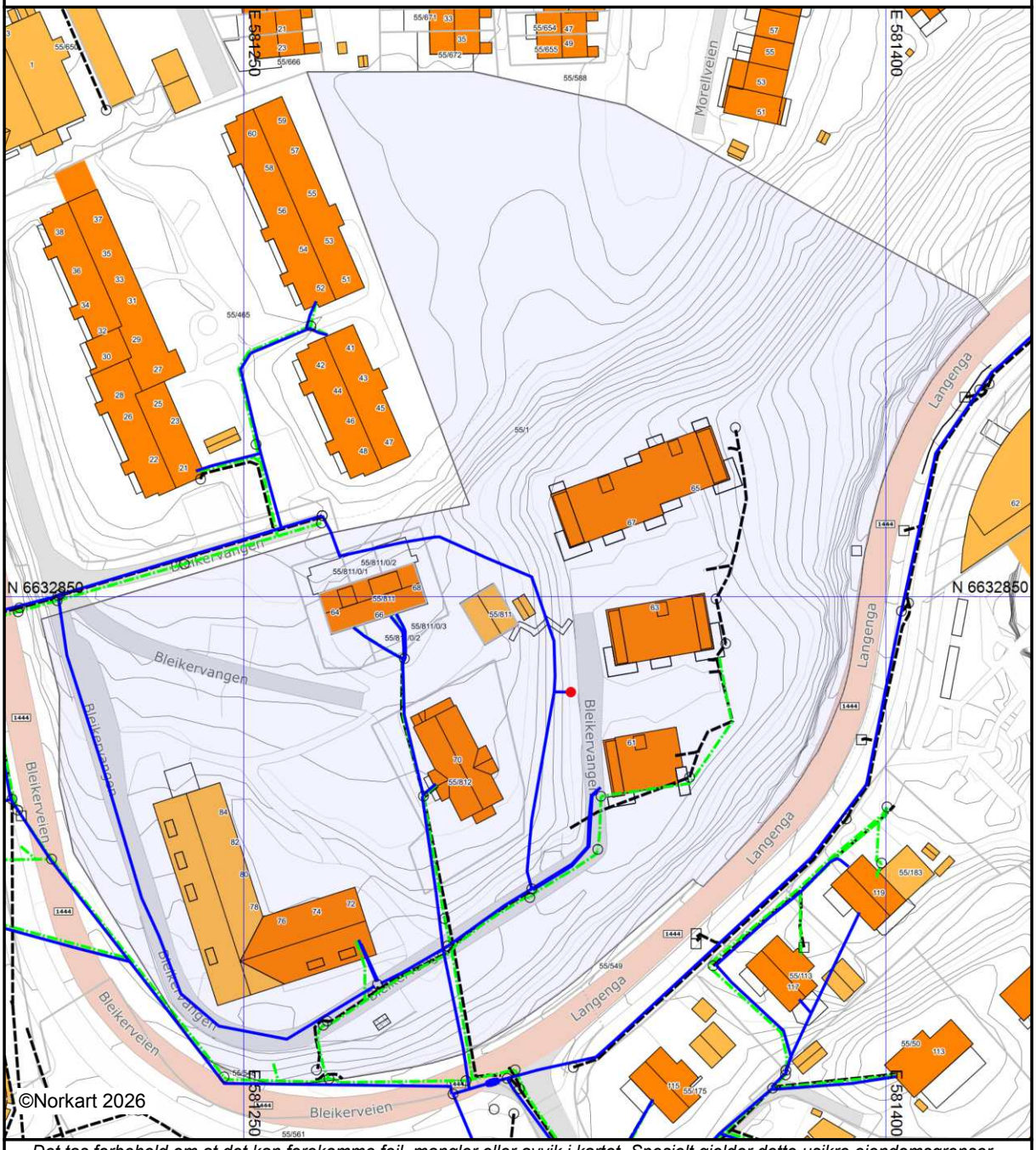
Eiendom: 55/1/0/55
Adresse: Bleikervangen 76
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 1, Seksjonsnr 55	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Bleikervangen 76, gatenr 1565	**Grunnkrets:**	1104	Bleikeråsen
(fra bruksenhet)	1387 Asker	**Valgkrets:**	4	Risenga
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.11.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	74/6 317
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	27 578,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

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

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bleikervangen 76	H0208	Bolig	74,5	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	941,8	Rammetillatelse:	06.02.2020
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	3 365,2	Igangset.till.:	02.04.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 365,2	Midl. brukstil.:	23.12.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	300792394			Antall etasjer:	4

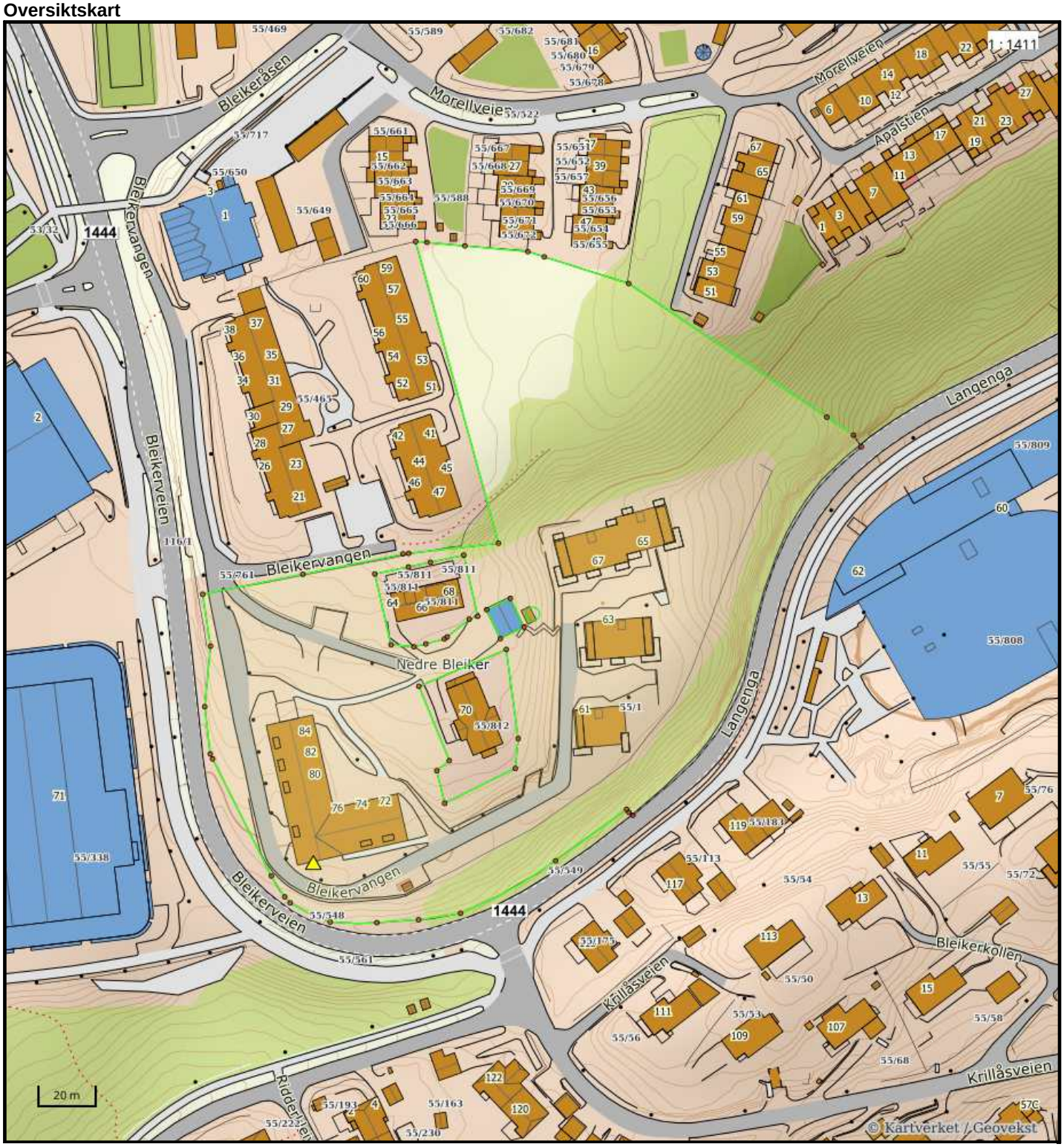
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		1 041,4		1 041,4	1 119,0		1 119,0
H01	8	854,2		854,2	941,7		941,7
H02	9	758,1		758,1	837,3		837,3
H03	7	711,5		711,5	792,0		792,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



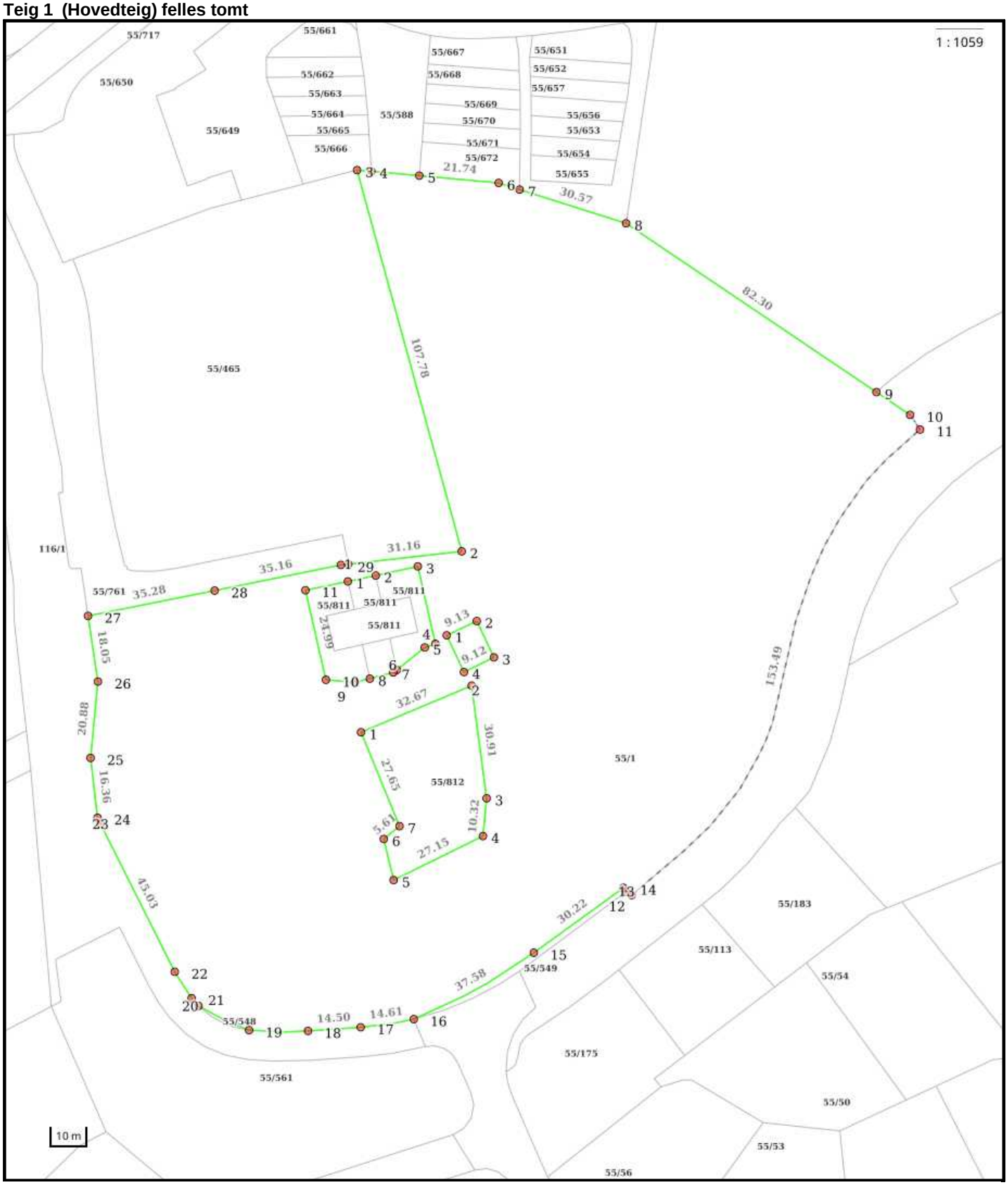
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

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

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 819,95	581 279,85	32,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 835,29	581 308,69	30,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 805,16	581 315,59	10,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 794,84	581 315,49	27,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 632 780,66	581 292,34	11,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 791,52	581 288,58	5,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 632 795,42	581 292,61	27,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 860,57	581 272,54	7,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 632 862,84	581 279,90	11,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 632 866,31	581 291,20	21,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 632 845,75	581 297,88	3,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 632 844,52	581 295,08	9,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 632 837,78	581 288,00	1,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

7	6 632 836,94	581 287,12	6,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 632 834,74	581 280,89	4,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 632 833,34	581 276,90	7,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 632 833,31	581 268,92	24,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 632 857,08	581 261,19	11,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 848,29	581 300,68	9,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 852,97	581 308,52	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 843,54	581 314,14	9,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 632 838,86	581 306,31	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

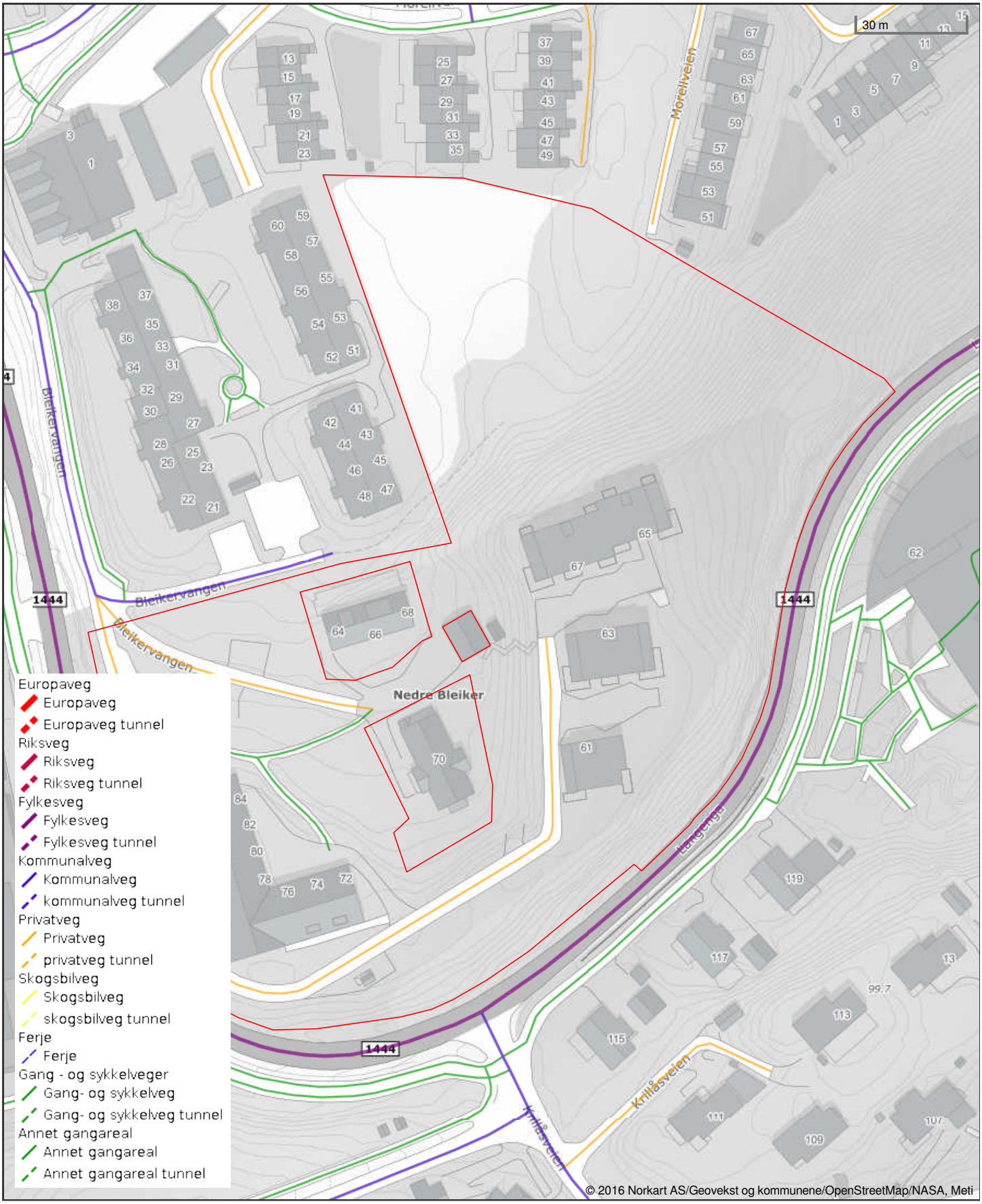
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 21.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 55/1//



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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613319040
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
943049467	SKANSKA NORGE AS		Postboks 1175 OSLO SENTRUM, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	55	1

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	55	1	0	1	88 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	2	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	3	87 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	4	99 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	5	87 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	6	99 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	7	87 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	8	99 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	9	146 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	10	51 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	11	100 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	12	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	13	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	14	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	15	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	16	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	17	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	18	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	19	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1404850 Tinglyst: 08.11.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1404850/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-06 13:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	55	1	0	20	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	21	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	22	121 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	23	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	24	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	25	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	26	102 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	27	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	28	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	29	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	30	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	31	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	32	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	33	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	34	53 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	35	112 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	36	74 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	37	105 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	38	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	39	77 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	40	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	41	88 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	42	85 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	43	88 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	44	144 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	45	86 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	46	94 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	47	162 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	48	79 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	49	94 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	50	94 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	51	94 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	52	96 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1404850/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-06 13:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	55	1	0	53	78 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	54	82 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	55	74 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	56	87 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	57	74 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	58	82 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	59	82 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	60	82 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	61	75 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	62	133 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	63	57 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	64	89 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	65	74 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	66	76 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	67	51 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	68	131 / 6317	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	69	292 / 6317	Næringsseksjon	Ja	Nei
3025	55	1	0	70	1 / 6317	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	55	1	0	71	1 / 6317	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	55	1	0	72	1 / 6317	Næringsseksjon	Nei	Nei
3025	55	1	0	73	1 / 6317	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1404850/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-06 13:48

Dokid: 210000051307
(21/1710-1)
Søknad m/ vedlegg

Rett kopi Brit Daniels
Asker kommune

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
SKANSKA Eiendomsutvikling AS	979 476 256	petter.johansen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 1175 Sentrum	0107	Oslo	22 86 82 74

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	55	1	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 049 467	SKANSKA NORGE AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:							Nevner =												

Dato	Innsenderens underskrift
29/3/21	Helen Gåsvik HELEN GÅSVIK

THOR-ERIK KRE VIK

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29/3/21	Helen Gåsvik HELEN GÅSVIK Thorbjørn Paul THORBJØRN BREM

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 6.4.2021	Per Lunke	PER LUNKE
Stabekk 6/4-21	Lars Clausen	LARS CLAUSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	Asker	55	1	

Dato	Underskrift	Stempel
18/10-2021	Berit Danielsen	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift	
29/3/21	Helen Gåsvik HELEN GÅSVIK	Thorbjørn Berg THORBJØRN BERG

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
29/3/21	Helen Gåsvik HELEN GÅSVIK

THORE JOHN RØE VIIK

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 55, bnr 1 - Bleikervangen 61-84, 1387 Asker

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	88	B	41	B	88	B	81				121				161			
2	B	85	B	42	B	85	B	82				122				162			
3	B	87	B	43	B	88	B	83				123				163			
4	B	99	B	44	B	144	B	84				124				164			
5	B	87	B	45	B	86	BG	85				125				165			
6	B	99	B	46	B	94	BG	86				126				166			
7	B	87	B	47	B	162	B	87				127				167			
8	B	99	B	48	B	79	B	88				128				168			
9	B	146	B	49	B	94	BG	89				129				169			
10	B	51	B	50	B	94	BG	90				130				170			
11	B	100	B	51	B	94	BG	91				131				171			
12	B	86	B	52	B	96	BG	92				132				172			
13	B	112	B	53	B	78	B	93				133				173			
14	B	86	B	54	B	82	B	94				134				174			
15	B	53	B	55	B	74	B	95				135				175			
16	B	112	B	56	B	87	B	96				136				176			
17	B	86	B	57	B	74	B	97				137				177			
18	B	53	B	58	B	82	B	98				138				178			
19	B	112	B	59	B	82	B	99				139				179			
20	B	86	B	60	B	82	B	100				140				180			
21	B	53	B	61	B	75	B	101				141				181			
22	B	121	B	62	B	133	B	102				142				182			
23	B	86	B	63	B	57	B	103				143				183			
24	B	85	B	64	B	89	B	104				144				184			
25	B	53	B	65	B	74	B	105				145				185			
26	B	102	B	66	B	76	B	106				146				186			
27	B	85	B	67	B	51	B	107				147				187			
28	B	53	B	68	B	131	B	108				148				188			
29	B	112	B	69	N	292	B	109				149				189			
30	B	85	B	70	N	1		110				150				190			
31	B	53	B	71	N	1		111				151				191			
32	B	112	B	72	N	1		112				152				192			
33	B	85	B	73	N	1		113				153				193			
34	B	53	B	74				114				154				194			
35	B	112	B	75				115				155				195			
36	B	74	B	76				116				156				196			
37	B	105	B	77				117				157				197			
38	B	85	B	78				118				158				198			
39	B	77	B	79				119				159				199			
40	B	85	B	80				120				160				200			
Sum tellere:				6 317		Nevner =		6 317											

Dato	Innsenderens underskrift
29/3/24	Helen Gåsvik HELEN GÅSVIK Thorbjørn Breivik THORBJØRN BREIVIK

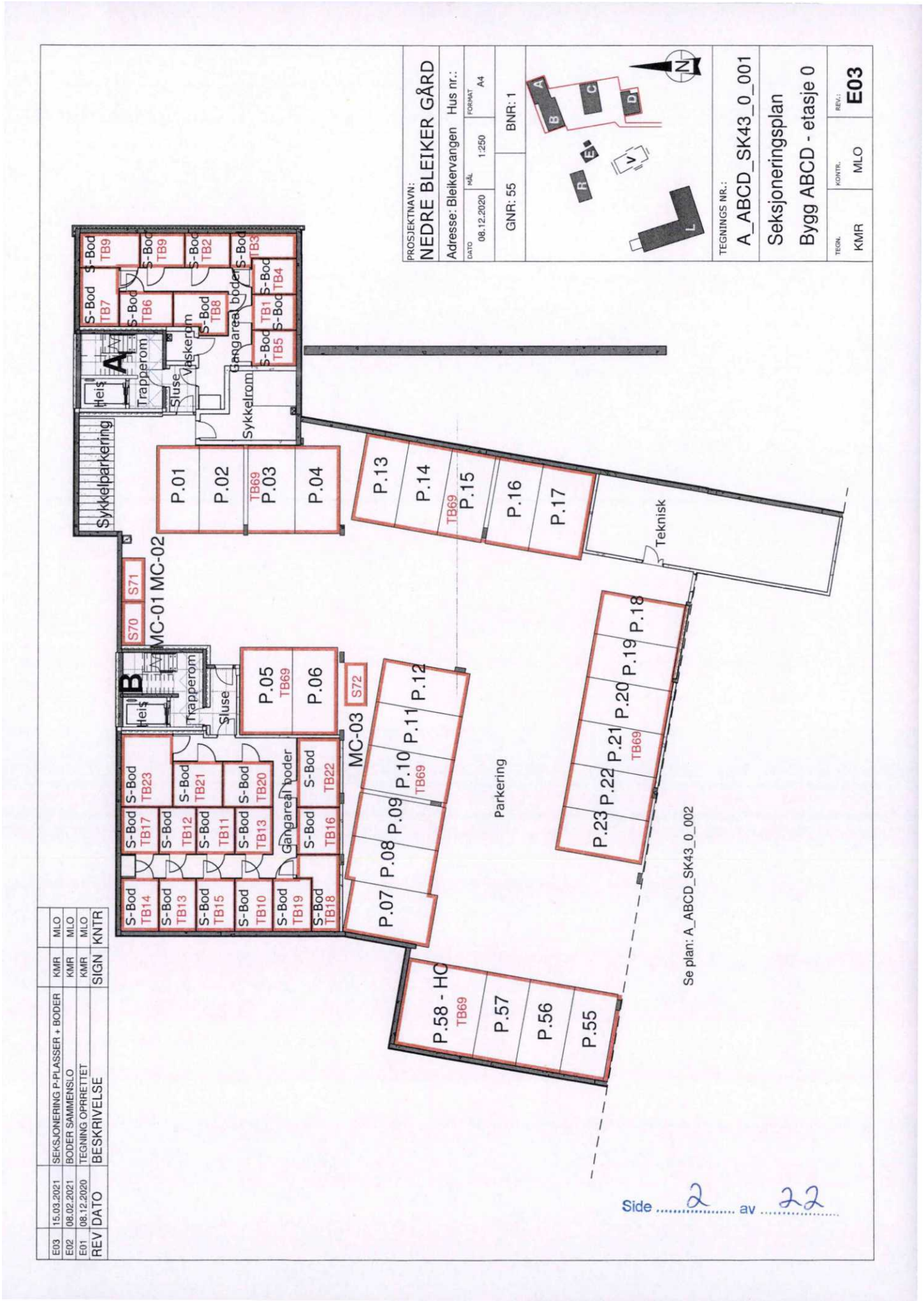
Situasjonsplan
Seksjonering av gnr 55 bnr 1
Sak 21/1710

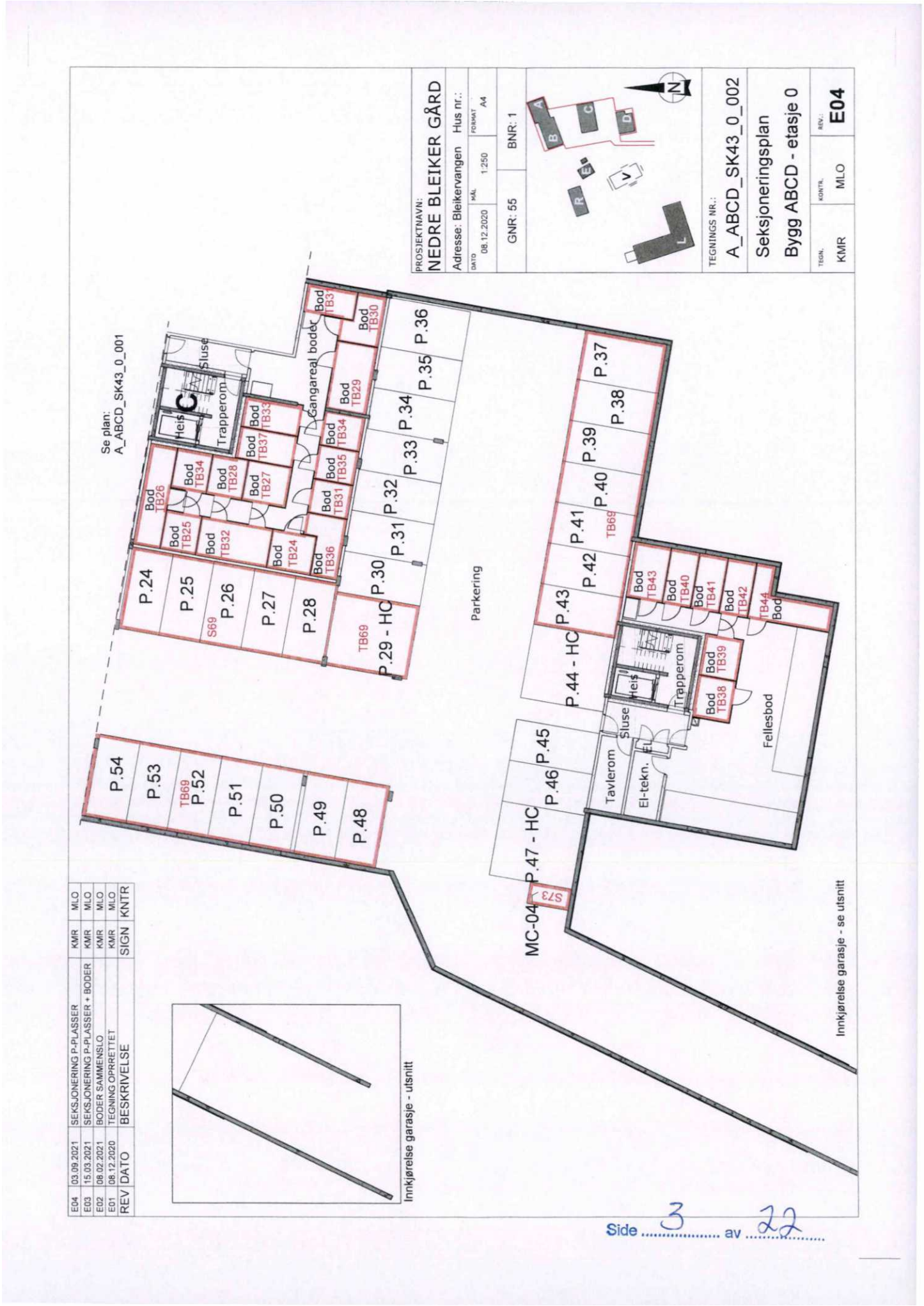
ASKER KOMMUNE

Målestokk 1:1500

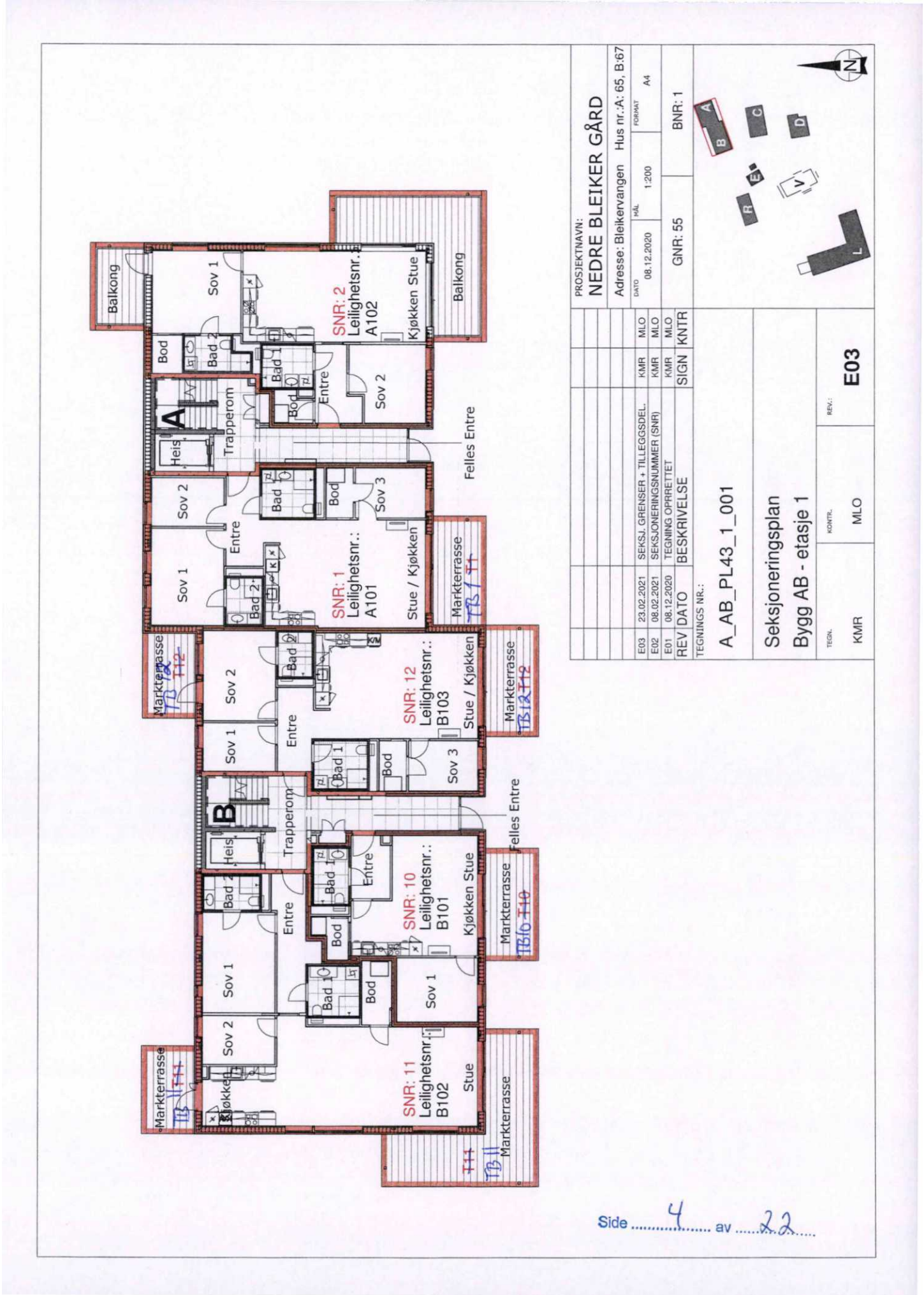


Side 1 av 22

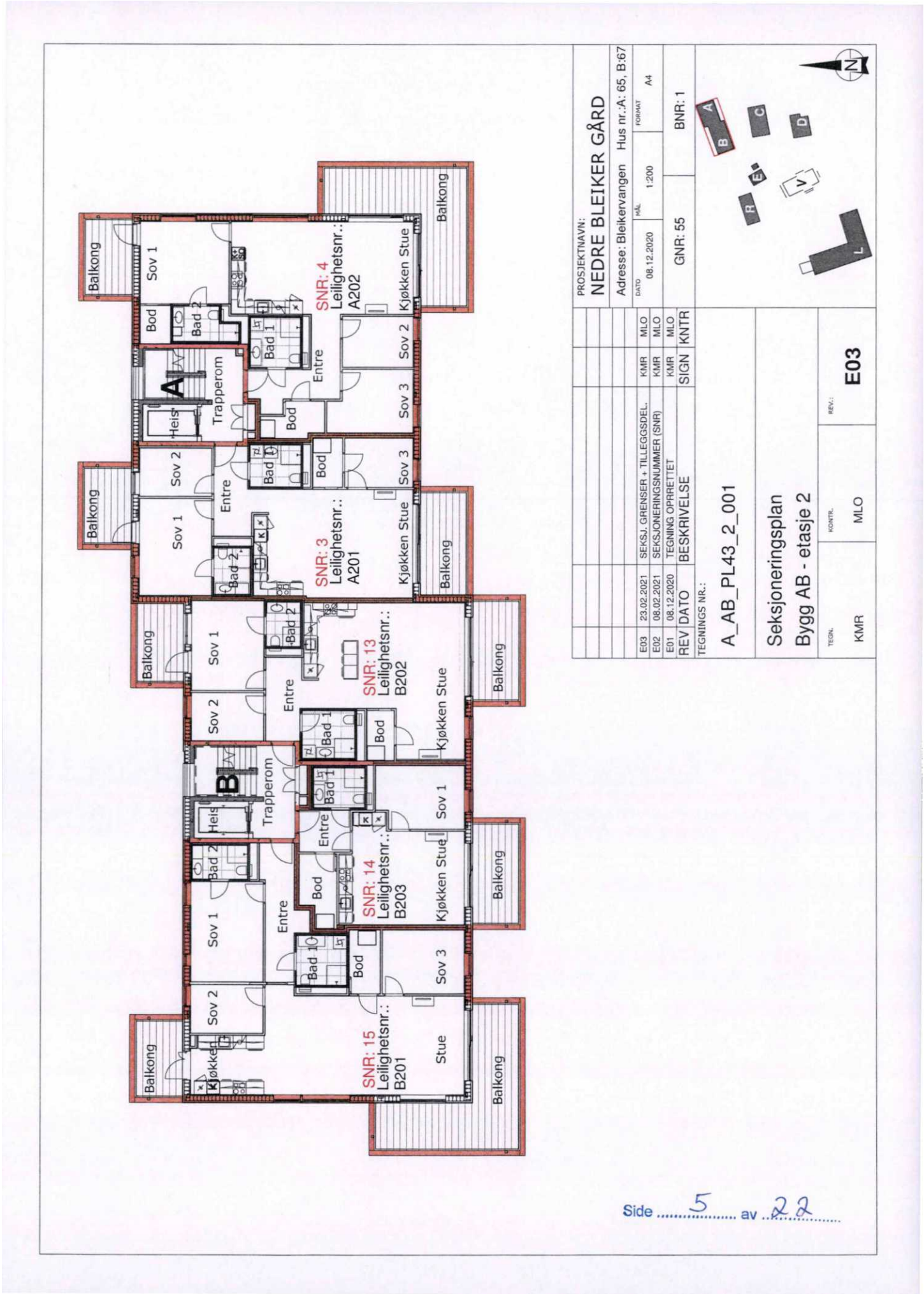

PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.:
DATO 08.12.2020
MÅL 1:250
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
TEGNINGS NR.:
A_ABCD_SK43_0_001
Seksjoneringsplan
Bygg ABCD - etasje 0
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03
E03 15.03.2021 SEKSJONERING P-PLASSER + BODER KMR MLO
E02 08.02.2021 BODER SAMMENSLO KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
A
B
C
D
E
L
R
V
N
Heis
Trapperom
Sluse
Vaskerom
Gangareal boder
Sykkelrom
Sykkelparkering
MC-01
MC-02
MC-03
S70
S71
S72
S-Bod TB1
S-Bod TB2
S-Bod TB3
S-Bod TB4
S-Bod TB5
S-Bod TB6
S-Bod TB7
S-Bod TB8
S-Bod TB9
S-Bod TB10
S-Bod TB11
S-Bod TB12
S-Bod TB13
S-Bod TB14
S-Bod TB15
S-Bod TB16
S-Bod TB17
S-Bod TB18
S-Bod TB19
S-Bod TB20
S-Bod TB21
S-Bod TB22
S-Bod TB23
P.01
P.02
TB69 P.03
P.04
P.05
TB69 P.06
P.07
P.08
P.09
TB69 P.10
P.11
P.12
P.13
P.14
TB69 P.15
P.16
P.17
Teknisk
P.18
P.19
P.20
P.21
TB69
P.22
P.23
Parkering
P.55
P.56
P.57
P.58 - HC
TB69
Se plan: A_ABCD_SK43_0_002
Side 2 av 22

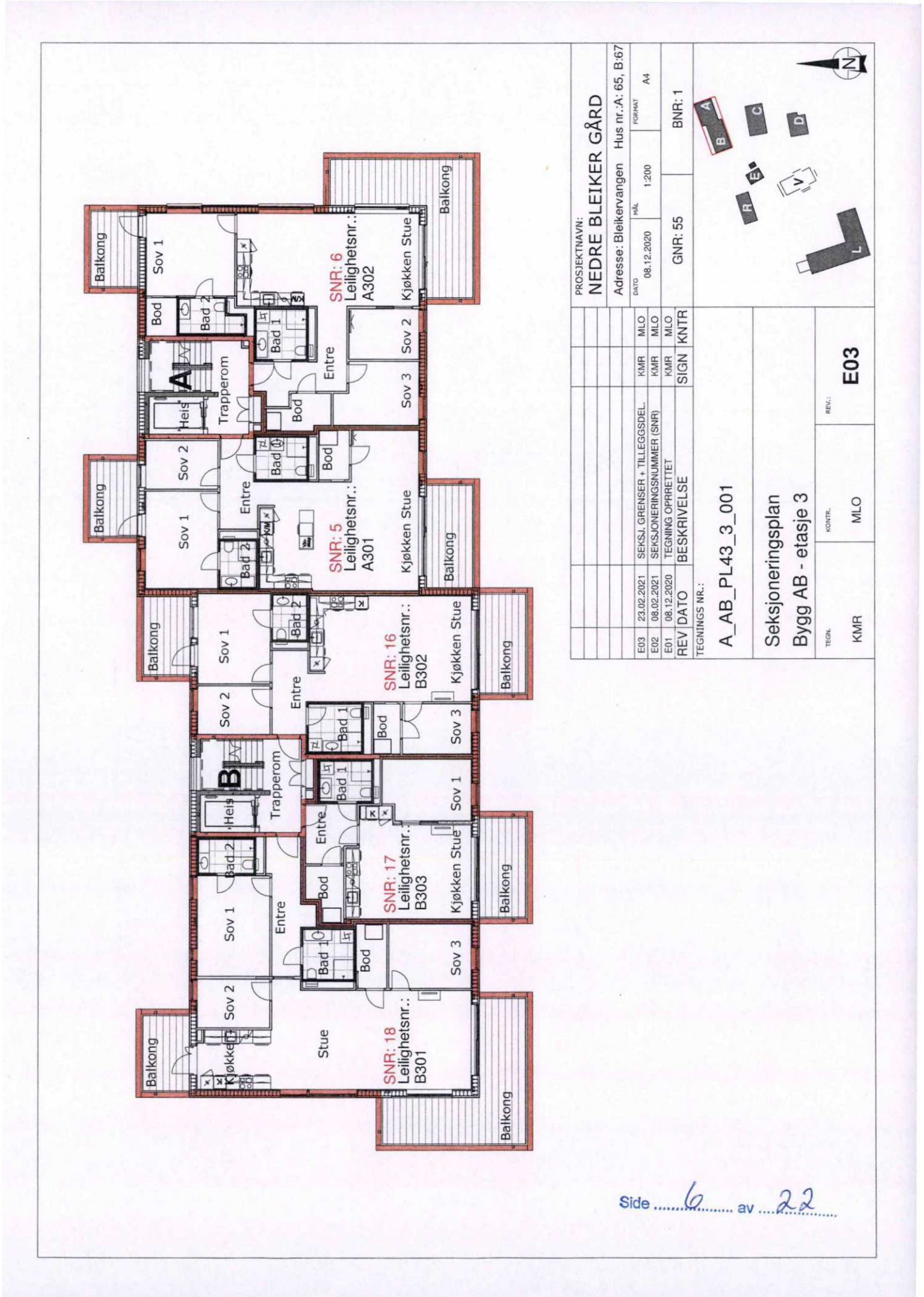

PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.:
DATO 08.12.2020
MÅL 1:250
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
TEGNINGS NR.:
A_ABCD_SK43_0_002
Seksjoneringsplan
Bygg ABCD - etasje 0
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E04
Se plan: A_ABCD_SK43_0_001
Heis
Trapperom
Sluse
Gangareal boder
Parkering
Tavlerom
El-tekn.
Fellesbod
Innkjørelse garasje - se utsnitt
Innkjørelse garasje - utsnitt
E04 03.09.2021 SEKSJONERING P-PLASSER KMR MLO
E03 15.03.2021 SEKSJONERING P-PLASSER + BODER KMR MLO
E02 08.02.2021 BODER SAMMENSLO KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR

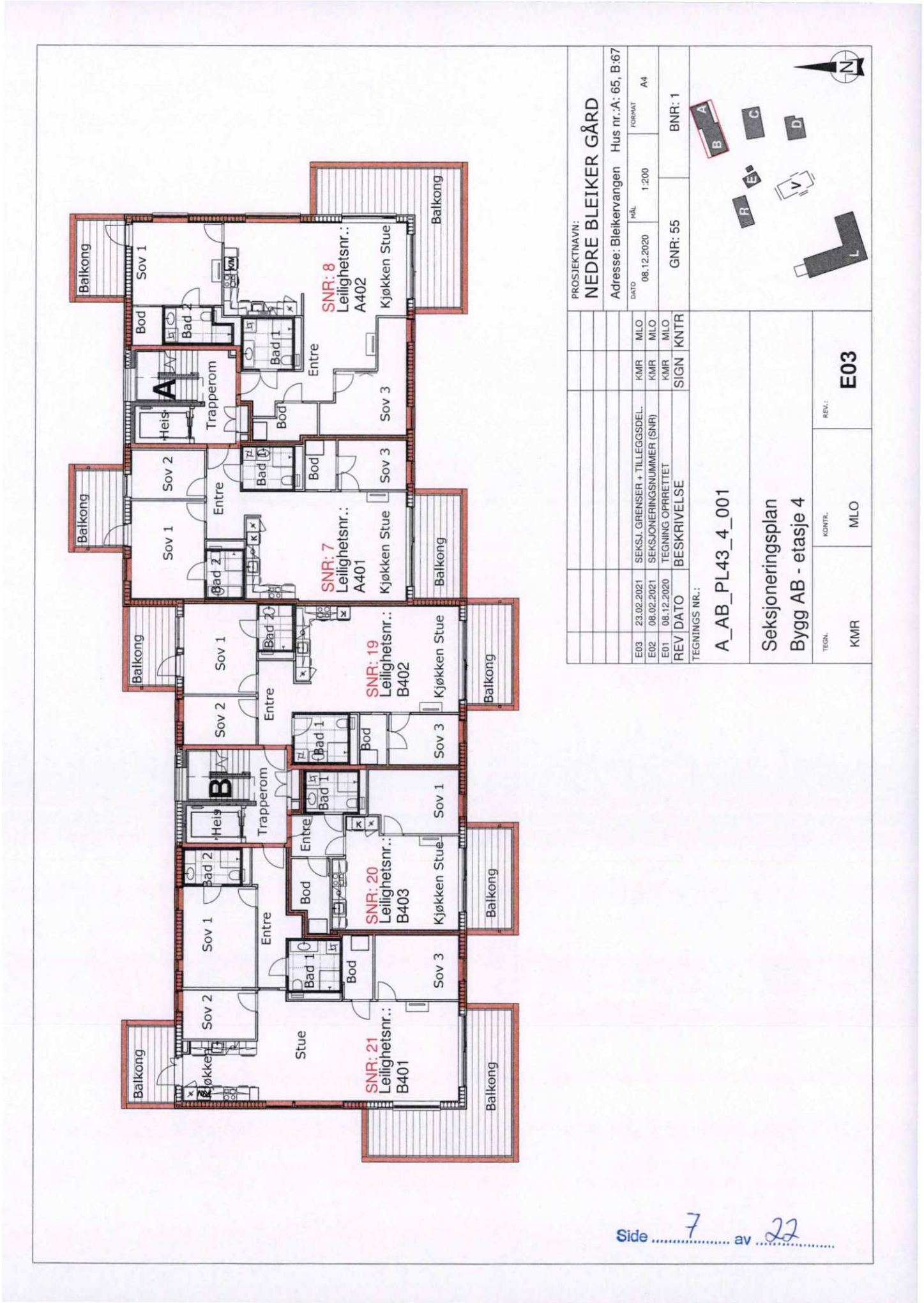
Side 3 av 22


Balkong
Sov 1
Bod
Bad 2
SNR: 2
Leilighetsnr.:
A102
Kjøkken Stue
Balkong
Bad 1
Bod
Entre
Sov 2
A
Heis
Trapperom
Felles Entre
Sov 2
Bad
Bod
Sov 3
Entre
Sov 1
Bad 2
SNR: 1
Leilighetsnr.:
A101
Stue / Kjøkken
Markterrasse
Markterrasse
Sov 2
Bad 2
SNR: 12
Leilighetsnr.:
B103
Stue / Kjøkken
Markterrasse
Sov 1
Entre
Bad 1
Bod
Sov 3
B
Trapperom
Heis
Felles Entre
Bad 2
Entre
Bad 1
Entre
SNR: 10
Leilighetsnr.:
B101
Kjøkken Stue
Markterrasse
Sov 1
Bod
Bad 1
Bod
Sov 1
Sov 2
SNR: 11
Leilighetsnr.:
B102
Stue
Markterrasse
Kjøkken
Markterrasse
PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.:A: 65, B:67
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
A
B
C
D
E
R
V
L
N
E03 23.02.2021 SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL. KMR MLO
E02 08.02.2021 SEKSJONERINGSNUMMER (SNR) KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
TEGNINGS NR.:
A_AB_PL43_1_001
Seksjoneringsplan
Bygg AB - etasje 1
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03

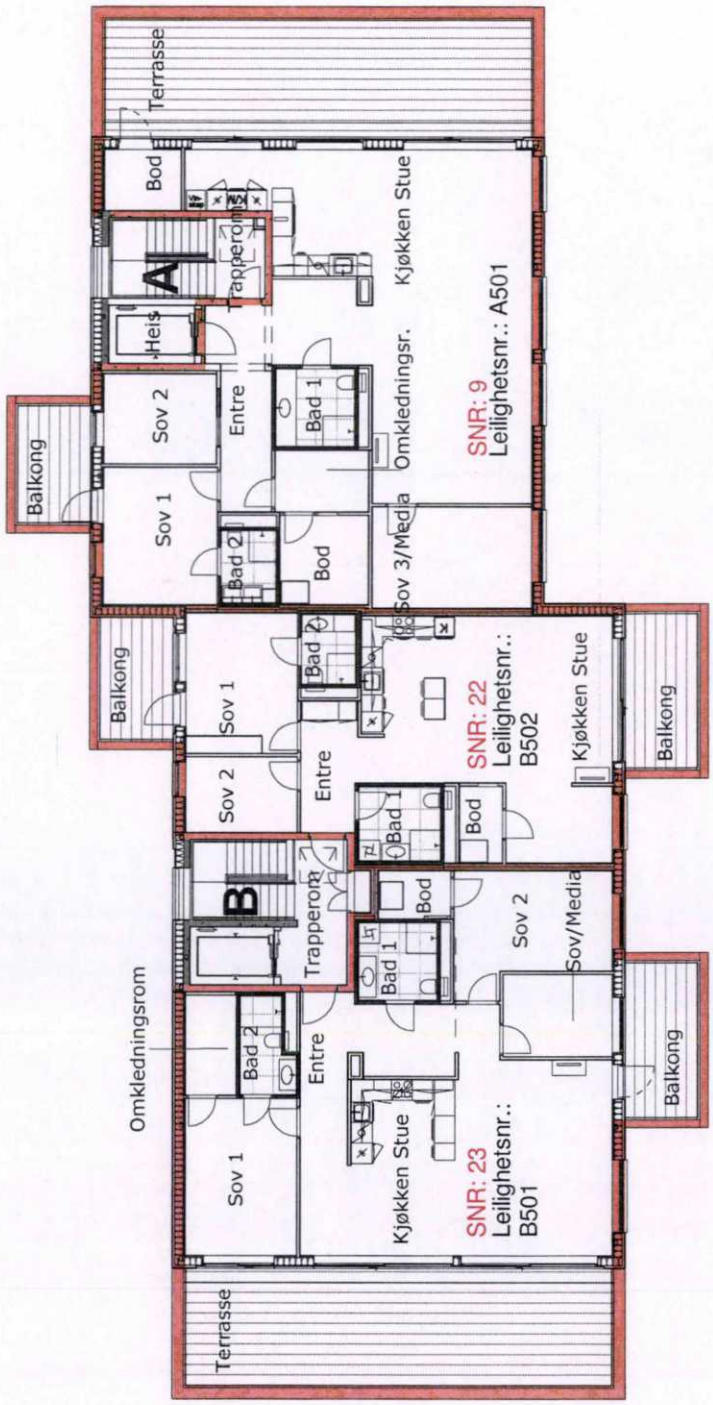
Side 4 av 22


SNR: 4
Leilighetsnr.:
A202
SNR: 3
Leilighetsnr.:
A201
SNR: 13
Leilighetsnr.:
B202
SNR: 14
Leilighetsnr.:
B203
SNR: 15
Leilighetsnr.:
B201
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
Entre
Trapperom
Heis
Kjøkken Stue
Stue
Balkong
A
B
PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.:A: 65, B:67
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
E03 23.02.2021 SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL. KMR MLO
E02 08.02.2021 SEKSJONERINGSNUMMER (SNR) KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
TEGNINGS NR.:
A_AB_PL43_2_001
Seksjoneringsplan
Bygg AB - etasje 2
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03
Side 5 av 22


SNR: 6
Leilighetsnr.:
A302
SNR: 5
Leilighetsnr.:
A301
SNR: 16
Leilighetsnr.:
B302
SNR: 17
Leilighetsnr.:
B303
SNR: 18
Leilighetsnr.:
B301
Balkong
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
Entre
Trapperom
Heis
Kjøkken Stue
Stue
A
B
PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.:A: 65, B:67
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
E03 23.02.2021 SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL. KMR MLO
E02 08.02.2021 SEKSJONERINGSNUMMER (SNR) KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
TEGNINGS NR.:
A_AB_PL43_3_001
Seksjoneringsplan
Bygg AB - etasje 3
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03
N
Side 6 av 22


SNR: 8
Leilighetsnr.:
A402
SNR: 7
Leilighetsnr.:
A401
SNR: 19
Leilighetsnr.:
B402
SNR: 20
Leilighetsnr.:
B403
SNR: 21
Leilighetsnr.:
B401
Balkong
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
Entre
Trapperom
Heis
Kjøkken Stue
Stue
PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.:A: 65, B:67
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
E03 23.02.2021 SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL. KMR MLO
E02 08.02.2021 SEKSJONERINGSNUMMER (SNR) KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
TEGNINGS NR.:
A_AB_PL43_4_001
Seksjoneringsplan
Bygg AB - etasje 4
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03
A
B
C
D
R
E
V
L
N

Side 7 av 22



PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.:A: 65, B:67

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR MLO

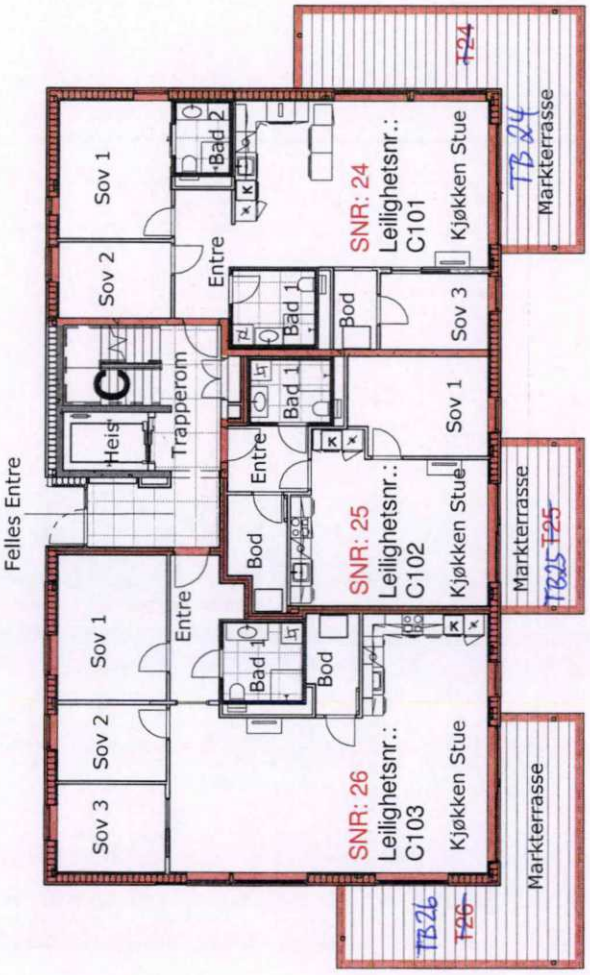
DATO 08.12.2020 | MÅL 1:200 | FORMAT A4
GNR: 55 | BNR: 1

TEGNINGS NR.:
A_AB_PL43_5_001

Seksjoneringsplan
Bygg AB - etasje 5

TEGN. KMR | KONTR. MLO | REV.: E03

Side 8 av 22



PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD

Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 63

DATO 08.12.2020 | MÅL 1:200 | FORMAT A4

GNR: 55 | BNR: 1

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR MLO

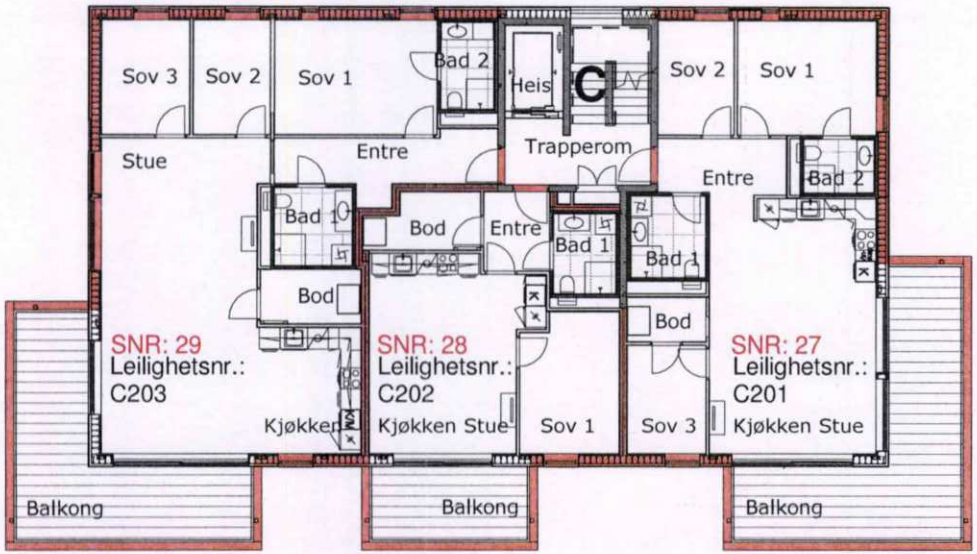
TEGNINGS NR.:
A_C_PL43_1_001

Seksjoneringsplan
Bygg C - etasje 1

TEGN.: KMR | KONTR.: MLO | REV.: E03

Side 9 av 22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/140850/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-06 13:48



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR	MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR	MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR	MLO

PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD

Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 63

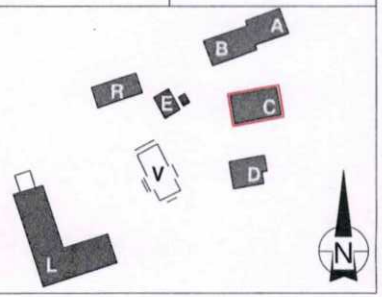
DATO	MÅL	FORMAT
08.12.2020	1:200	A4

GNR: 55 | BNR: 1

TEGNINGS NR.:
A_C_PL43_2_001

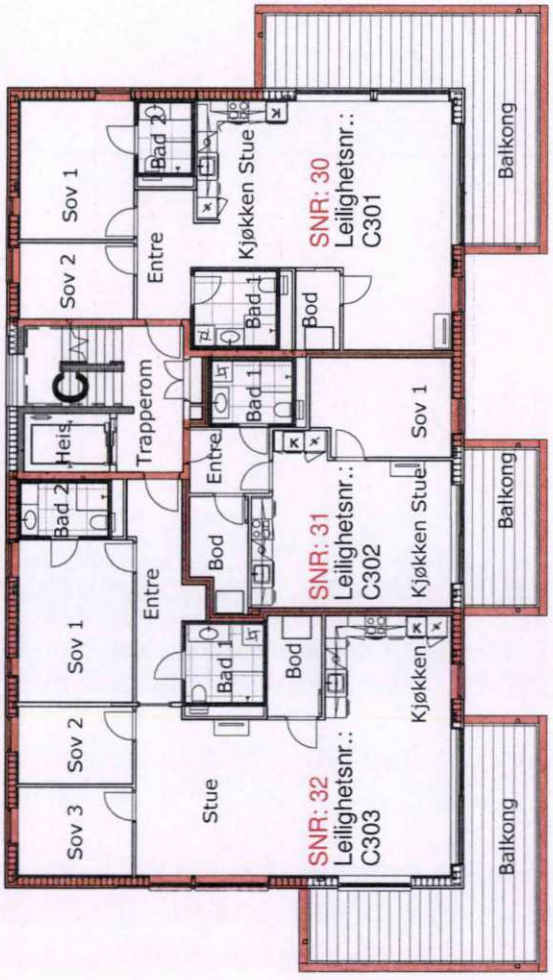
Seksjoneringsplan
Bygg C - etasje 2

TEGN.	KONTR.	REV.:
KMR	MLO	E03



Side 10 av 22

Side 18 av 30



PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD

Adresse: Bleikervangen Hus nr.:63

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR

KNTR
MLO
MLO
MLO

DATO 08.12.2020 | MÅL 1:200 | FORMAT A4

GNR: 55 | BNR: 1

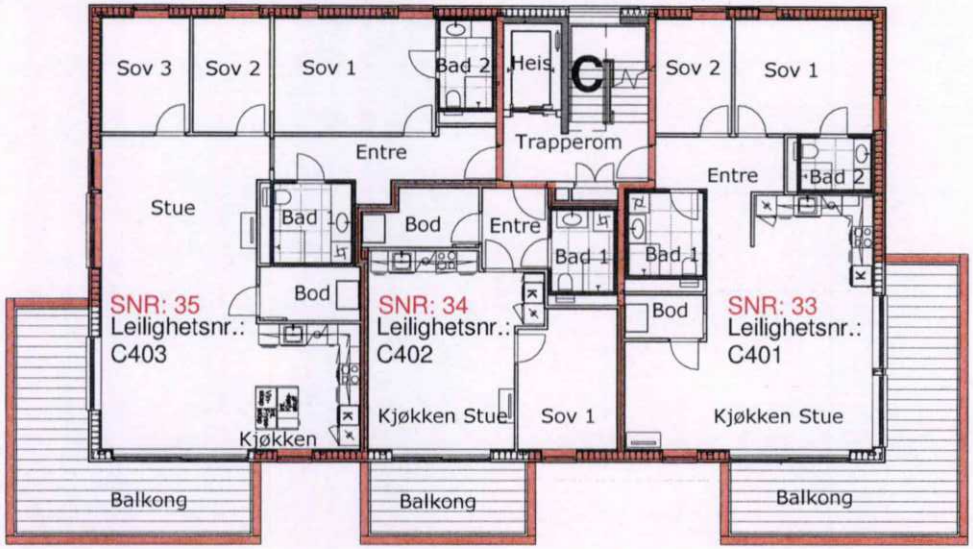
TEGNINGS NR.:
A_C_PL43_3_001

Seksjoneringsplan
Bygg C - etasje 3

TEGN. KMR | KONTR. MLO | REV.: E03

Side 11 av 22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/140850/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-06 13:48



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR	MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR	MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR	MLO

PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD

Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 63

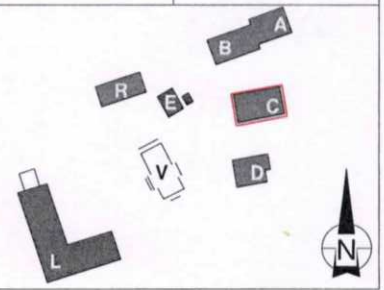
DATO	MÅL	FORMAT
08.12.2020	1:200	A4

GNR: 55 BNR: 1

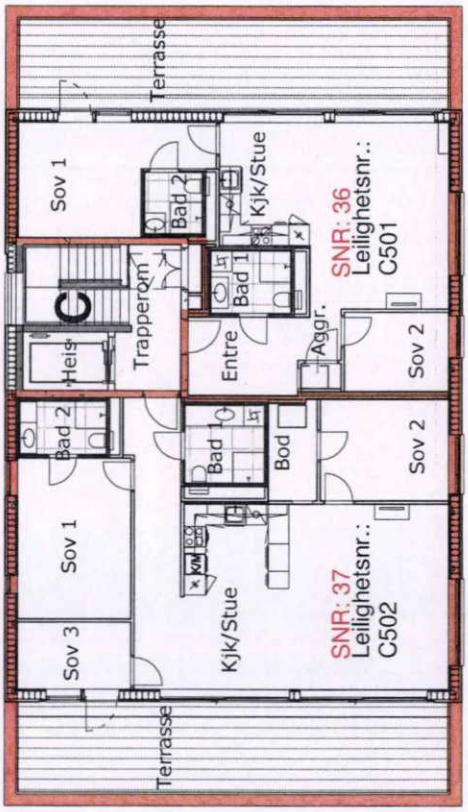
TEGNINGS NR.:
A_C_PL43_4_001

Seksjoneringsplan
Bygg C - etasje 4

TEGN.	KONTR.	REV.:
KMR	MLO	E03



Side 12 av 22



PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 63

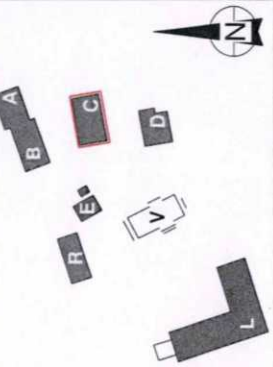
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR	MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR	MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR	MLO

DATO 08.12.2020 | MÅL 1:200 | FORMAT A4
GNR: 55 | BNR: 1

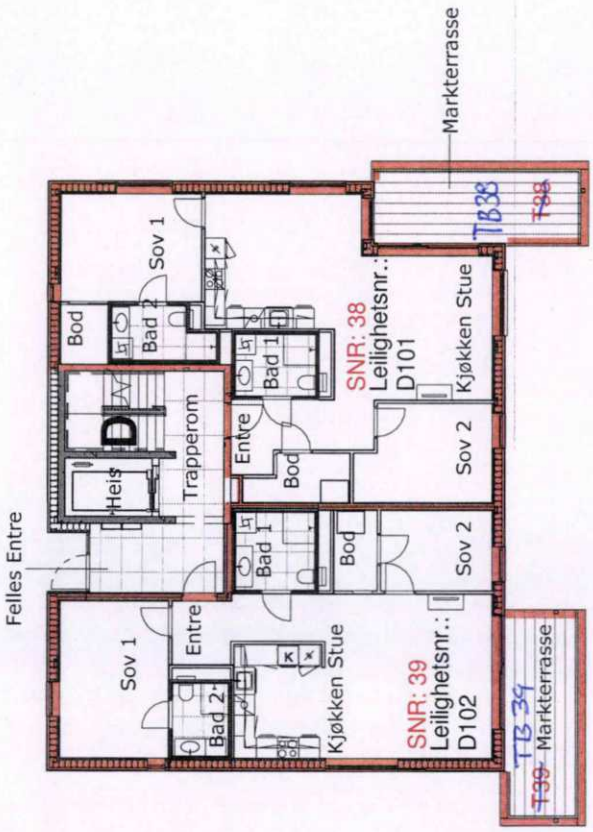
TEGNINGS NR.: A_C_PL43_5_001

Seksjoneringsplan
Bygg C - etasje 5

TEGN. KMR | KONTR. MLO | REV.: E03



Side 13 av 22



PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD

Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 61

DATO 08.12.2020 | MÅL 1:200 | FORMAT A4

GNR: 55 | BNR: 1

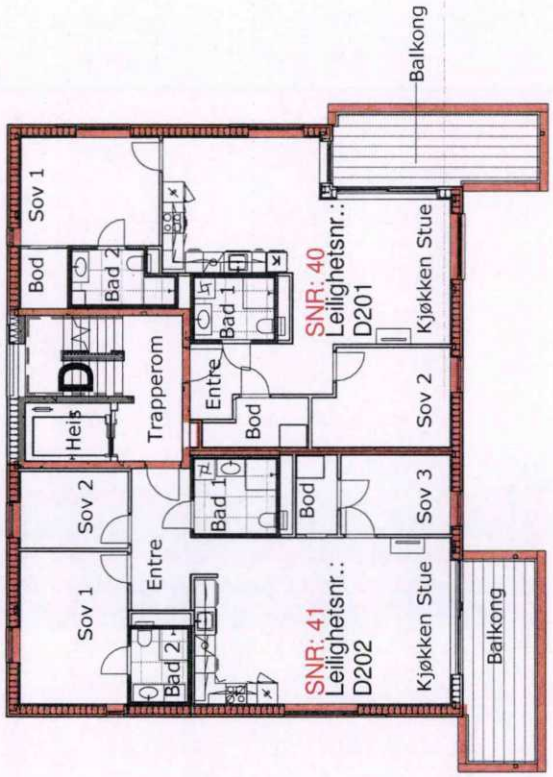
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR	MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR	MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR	MLO

TEGNINGS NR.:
A_D_PL43_1_001

Seksjoneringsplan
Bygg D - etasje 1

TEGN.: KMR | KONTR.: MLO | REV.: E03

Side 14 av 22

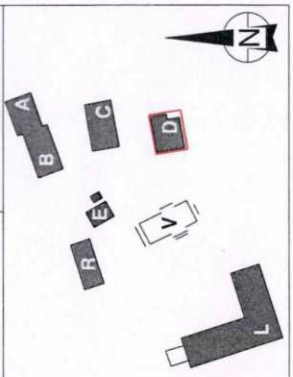


PROSJEKTNAVN: NEDRE BLEIKER GÅRD

Adresse: Bleikervangen Hus nr.:61

DATO 08.12.2020 | MÅL 1:200 | FORMAT A4

GNR: 55 | BNR: 1



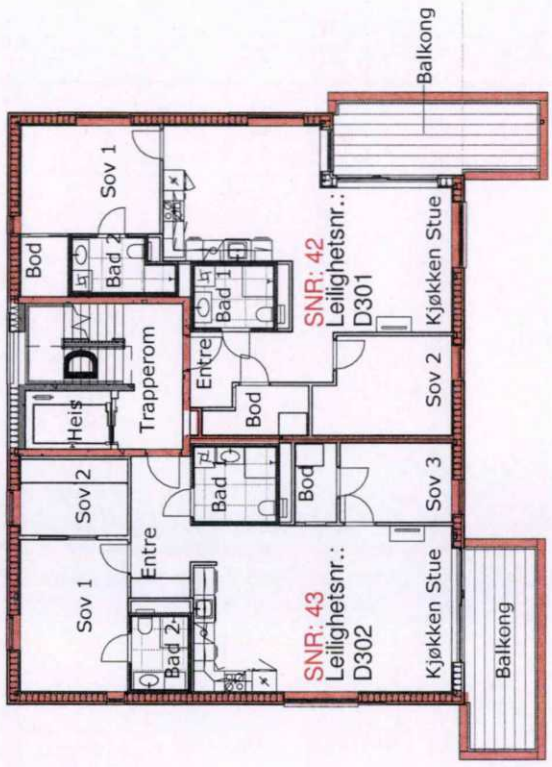
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR MLO

TEGNINGS NR.: A_D_PL43_2_001

Seksjoneringsplan
Bygg D - etasje 2

TEGN. KMR | KONTR. MLO | REV.: E03

Side 15 av 22



PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD

Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 61

DATO	MÅL	FORMAT
08.12.2020	1:200	A4

GNR: 55 BNR: 1

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR MLO

TEGNINGS NR.:
A_D_PL43_3_001

Seksjoneringsplan
Bygg D - etasje 3

TEGN.: KMR
KONTR.: MLO
REV.: E03

Side 16 av 22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/140485O/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-06 13:48



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
E03	23.02.2021	SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL.	KMR	MLO
E02	08.02.2021	SEKSJONERINGSNUMMER (SNR)	KMR	MLO
E01	08.12.2020	TEGNING OPPRETTET	KMR	MLO

PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD

Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 61

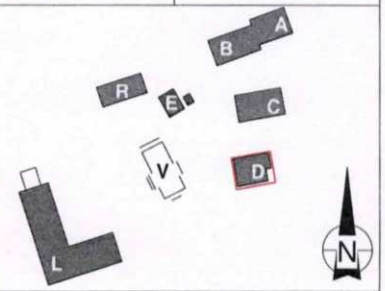
DATO	MÅL	FORMAT
08.12.2020	1:200	A4

GNR: 55 BNR: 1

TEGNINGS NR.:
A_D_PL43_4_001

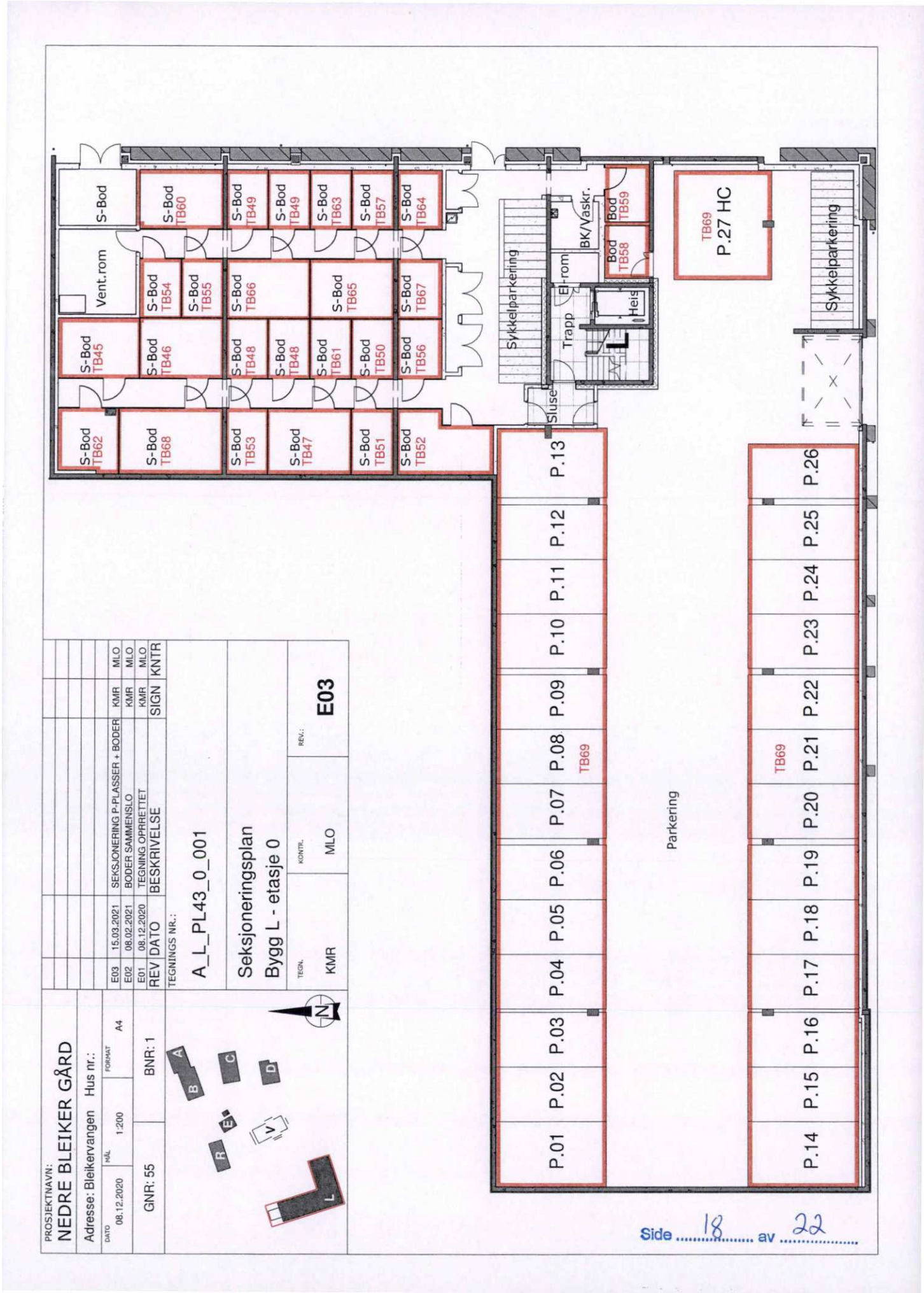
Seksjoneringsplan
Bygg D - etasje 4

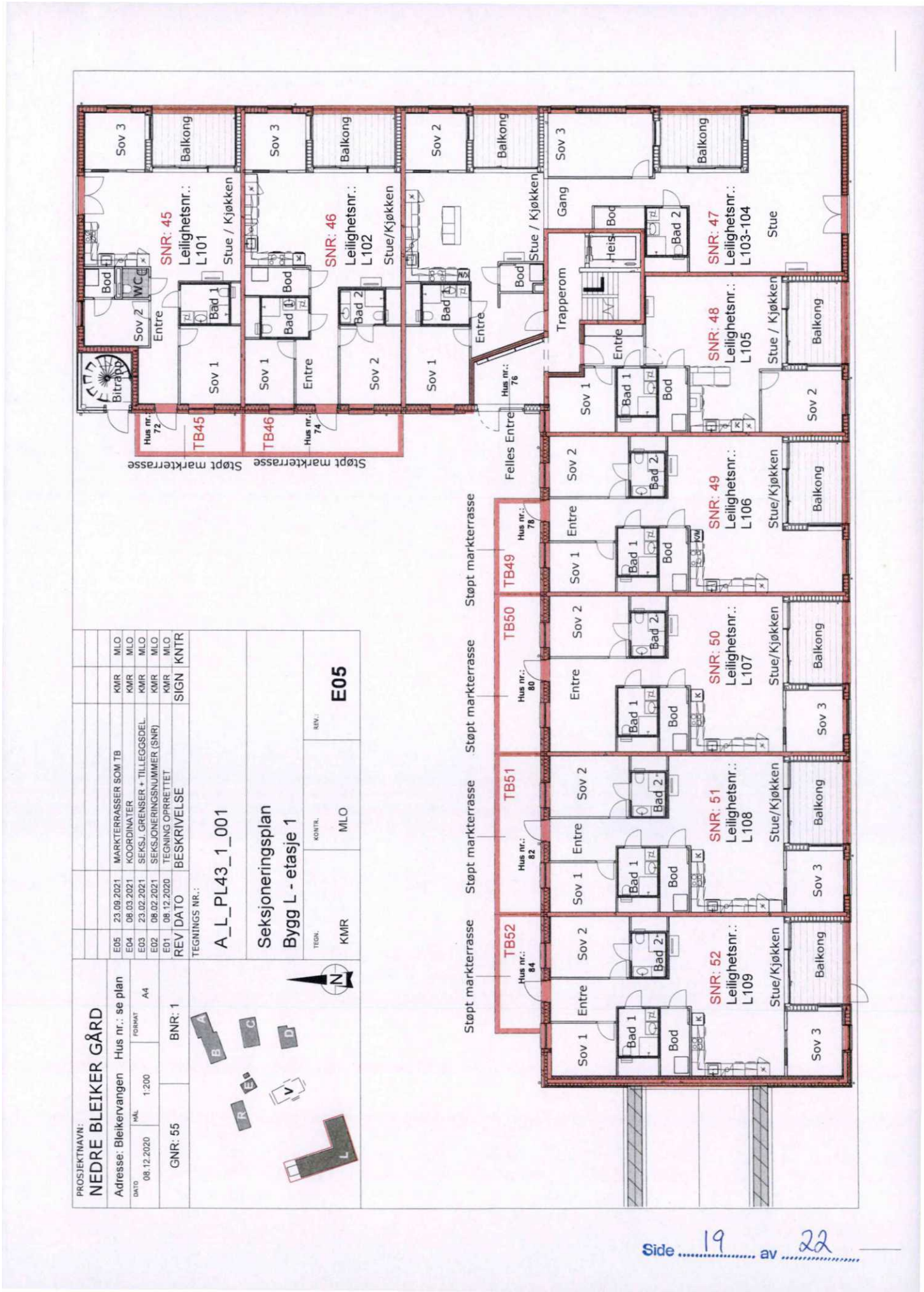
TEGN.	KONTR.	REV.:
KMR	MLO	E03



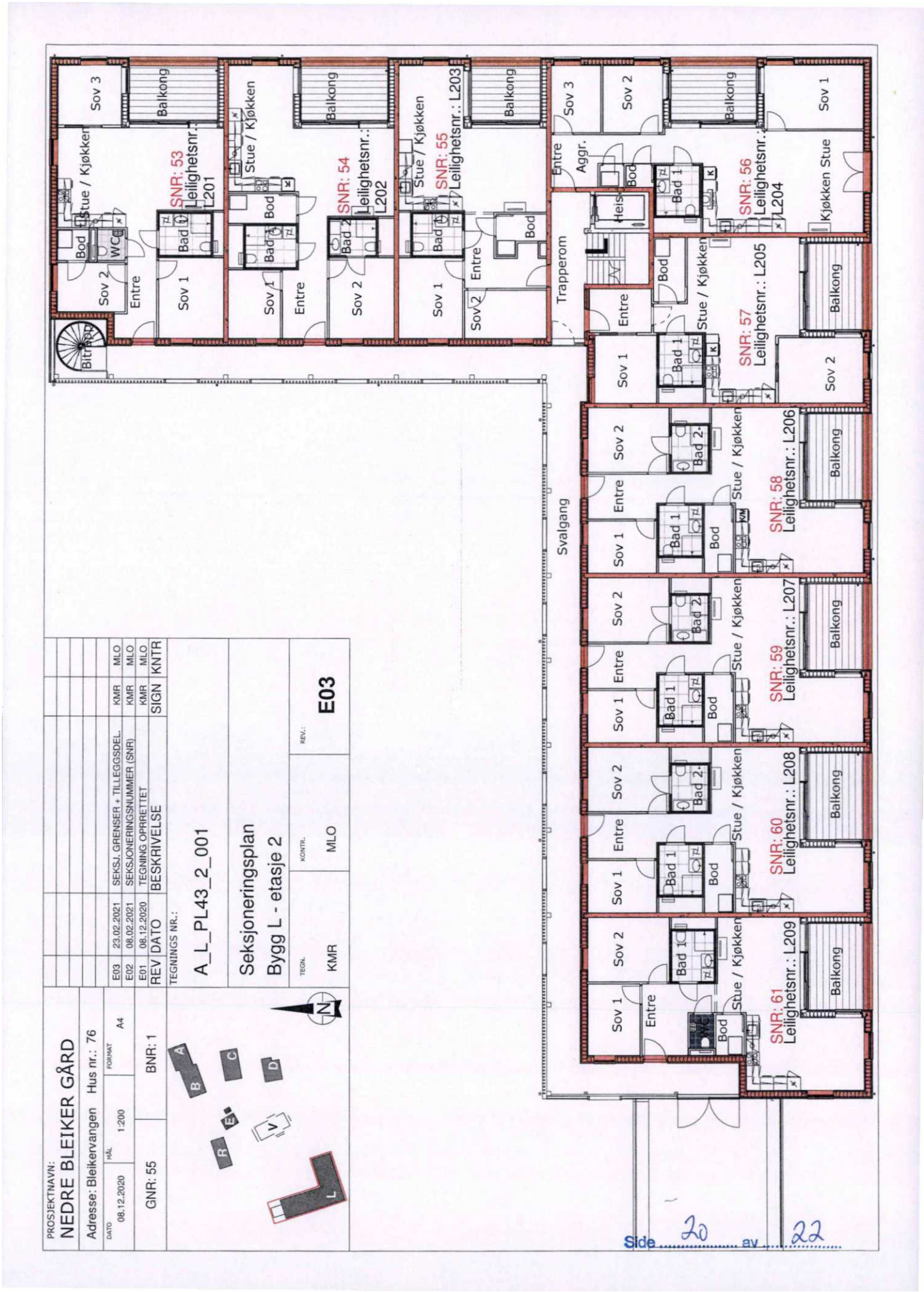
Side 17 av 28

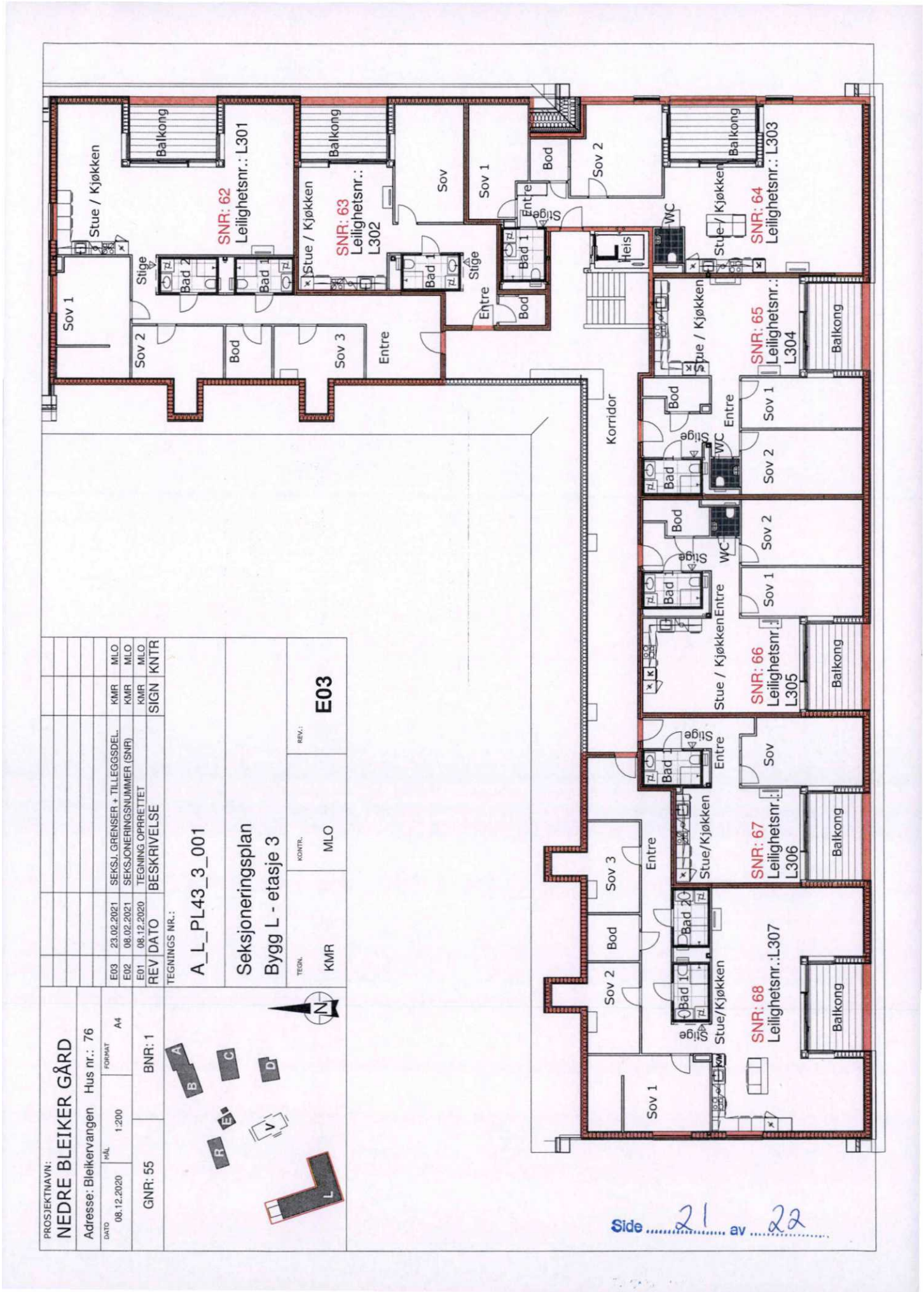
Side 25 av 30

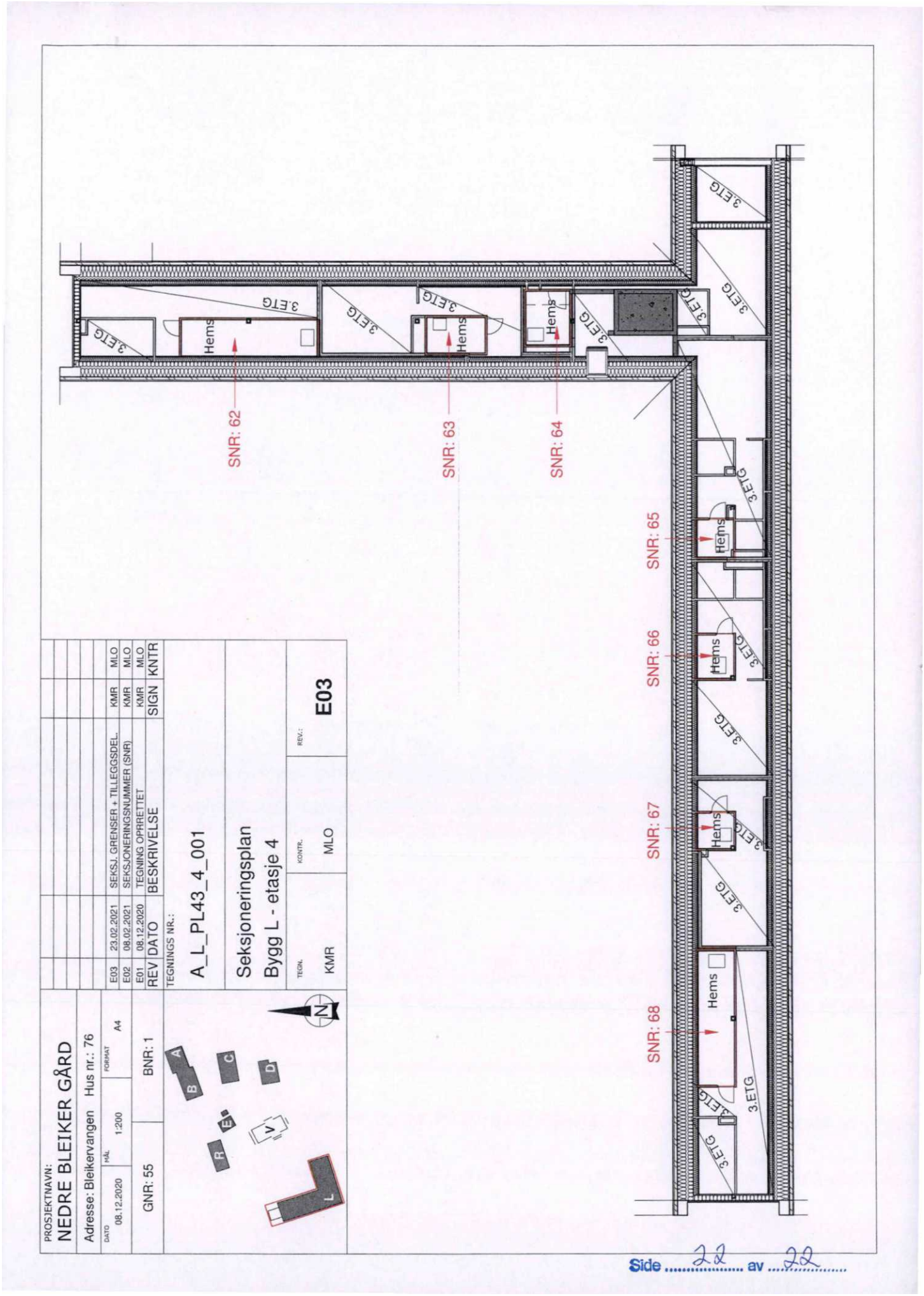

PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.:
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
TEGNINGS NR.:
A_L_PL43_0_001
Seksjoneringsplan
Bygg L - etasje 0
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03
E03 15.03.2021 SEKSJONERING P-PLASSER + BODER KMR MLO
E02 08.02.2021 BODER SAMMENSLO KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
S-Bod TB62
S-Bod TB68
S-Bod TB53
S-Bod TB47
S-Bod TB51
S-Bod TB52
S-Bod TB45
S-Bod TB46
S-Bod TB48
S-Bod TB48
S-Bod TB61
S-Bod TB50
S-Bod TB56
Vent.rom
S-Bod TB54
S-Bod TB55
S-Bod TB66
S-Bod TB65
S-Bod TB67
S-Bod TB60
S-Bod TB49
S-Bod TB49
S-Bod TB63
S-Bod TB57
S-Bod TB64
Sykkelparkering
Sluse
Trapp
El-rom
Heis
BK/Vaskr.
Bod TB59
Bod TB58
TB69 P.27 HC
Sykkelparkering
P.01 P.02 P.03 P.04 P.05 P.06 P.07 P.08 P.09 P.10 P.11 P.12 P.13
TB69
Parkering
TB69
P.14 P.15 P.16 P.17 P.18 P.19 P.20 P.21 P.22 P.23 P.24 P.25 P.26
A B C D E R V L
N
Side 18 av 22


PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.: se plan
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
TEGNINGS NR.:
A_L_PL43_1_001
Seksjoneringsplan
Bygg L - etasje 1
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E05
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
E05 23.09.2021 MARKTERRASSER SOM TB KMR MLO
E04 08.03.2021 KOORDINATER KMR MLO
E03 23.02.2021 SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL. KMR MLO
E02 08.02.2021 SEKSJONERINGSNUMMER (SNR) KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
Støpt markterrasse
Støpt markterrasse
Støpt markterrasse
Støpt markterrasse
Støpt markterrasse
Felles Entre
TB45
TB46
TB49
TB50
TB51
TB52
SNR: 45 Leilighetsnr.: L101
SNR: 46 Leilighetsnr.: L102
SNR: 47 Leilighetsnr.: L103-104
SNR: 48 Leilighetsnr.: L105
SNR: 49 Leilighetsnr.: L106
SNR: 50 Leilighetsnr.: L107
SNR: 51 Leilighetsnr.: L108
SNR: 52 Leilighetsnr.: L109
Hus nr.: 72
Hus nr.: 74
Hus nr.: 76
Hus nr.: 78
Hus nr.: 80
Hus nr.: 82
Hus nr.: 84
Bitrapp
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
WC
Entre
Balkong
Stue / Kjøkken
Stue/Kjøkken
Trapperom
Gang
Heis
Stue
N

Side 19 av 22


PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 76
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
TEGNINGS NR.:
A_L_PL43_2_001
Seksjoneringsplan
Bygg L - etasje 2
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03
E03 23.02.2021 SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL. KMR MLO
E02 08.02.2021 SEKSJONERINGSNUMMER (SNR) KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
SNR: 53 Leilighetsnr.: L201
SNR: 54 Leilighetsnr.: L202
SNR: 55 Leilighetsnr.: L203
SNR: 56 Leilighetsnr.: L204
SNR: 57 Leilighetsnr.: L205
SNR: 58 Leilighetsnr.: L206
SNR: 59 Leilighetsnr.: L207
SNR: 60 Leilighetsnr.: L208
SNR: 61 Leilighetsnr.: L209
Svalgang
Trapperom
Bitrom
Entre
Aggr.
Heis
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
WC
Stue / Kjøkken
Kjøkken Stue
Balkong
N
Side 20 av 22


PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 76
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
TEGNINGS NR.:
A_L_PL43_3_001
Seksjoneringsplan
Bygg L - etasje 3
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03
E03 23.02.2021 SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL. KMR MLO
E02 08.02.2021 SEKSJONERINGSNUMMER (SNR) KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
SNR: 62 Leilighetsnr.: L301
SNR: 63 Leilighetsnr.: L302
SNR: 64 Leilighetsnr.: L303
SNR: 65 Leilighetsnr.: L304
SNR: 66 Leilighetsnr.: L305
SNR: 67 Leilighetsnr.: L306
SNR: 68 Leilighetsnr.: L307
Stue / Kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
Entre
Stige
Balkong
Korridor
WC
Heis
Side 21 av 22


PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD
Adresse: Bleikervangen Hus nr.: 76
DATO 08.12.2020
MÅL 1:200
FORMAT A4
GNR: 55
BNR: 1
TEGNINGS NR.:
A_L_PL43_4_001
Seksjoneringsplan
Bygg L - etasje 4
TEGN. KMR
KONTR. MLO
REV.: E03
E03 23.02.2021 SEKSJ. GRENSER + TILLEGGSDEL. KMR MLO
E02 08.02.2021 SEKSJONERINGSNUMMER (SNR) KMR MLO
E01 08.12.2020 TEGNING OPPRETTET KMR MLO
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
SNR: 62
SNR: 63
SNR: 64
SNR: 65
SNR: 66
SNR: 67
SNR: 68
Hems
3.ETG
Side 22 av 22

Asker kommune

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 55	Bnr: 1	Fnr.:	Snr.: 20

Følgene informasjon er registrert på eiendommen:

Kulturminneeid:	**32295-1:**	**Kart - Kulturminnesøk**
	32295-2:	**Kart - Kulturminnesøk**
	215817-1:	**Kart - Kulturminnesøk**
	215817-2:	**Kart - Kulturminnesøk**
	215958-1:	**Kart - Kulturminnesøk**
	215816-1:	**Kart - Kulturminnesøk**
	215950-1:	**Kart - Kulturminnesøk**
	215956-1:	**Kart - Kulturminnesøk**

Kulturminne Faktaark Kulturmiljø Askerkart

Kart - Kulturminnesøk

Bleikervangen 76

Nabolaget Bleikeråsen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bondi skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	4 min 2.6 km
Asker International School (1-10 k... 600 elever, 29 klasser	8 min 2.9 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	9 min 0.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Askerhallen Linje 260, 285, 292	5 min 0.4 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Morellveien barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km
Velodromen idrettsbarnehage (0-5 å... 105 barn	9 min 0.9 km
Bleikerfaret barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Risenga	3 min
Kiwi Fusdal	15 min

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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	21 min
Vitusapotek Asker	19 min
Asker Vinmonopol	21 min

SPORT

Askerhallen idrettshall	7 min
Asker tennishall	8 min
Feel24 Asker Langenga	9 min
Actic Asker	15 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 26.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**55**	Bnr:	**1**	Fnr:		Snr:	**55**
Adresse:	**Bleikervangen 76, 1387 ASKER**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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 frisikt, 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 trafikksikkerhet for gående og syklende i anleggsfase.

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

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

Til første rammesøknad skal det foreligge en estetisk plan for hele planområdet som skal godkjennes av planmyndigheten. Av planen skal det fremgå hvordan bebyggelse og uteområdet skal utformes helhetlig, men med en variasjon i farge- og materialbruk i henhold til prinsippene i 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 friluftsinteresser ivaretas.

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

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

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

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

4.4 Parkeringsbestemmelser

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

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

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

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

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

4.5 Særlige drifts- og skjøtselstiltak

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

Før rammetillatelse kan gis, skal plan- og bygningsmyndigheten godkjenne skjøtselsplan 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 frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers 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 innsekter, 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 kjørbar, underjordisk forbindelse under idrettsanleggets forplass, felt A2, som sammenbinder de to parkeringsanleggene.
- Det skal etableres adskilte avfallsarealer for hhv. A1/ A2 og B. Plassering skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Avfallsbeholdere skal være nedgravd.
- Nye transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen eller i terreng. Ved innpassing i terreng tillates kun én synlig fasade.
- Åpen rensedam for sedimentering av overflatevann fra vei skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i plankart.
- Innenfor byggeformålene i planen, samt felt avsatt til Annet veiareal - grøntareal, skal det tillates skråningsutslag, støttemurer og fanggrøfter tilknyttet tilgrensende samferdselsanlegg. Eventuelle endringer som vil kunne berøre etablerte forstøtningstiltak tillates ikke uten kommunens samtykke.

5.2 Utforming

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

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

Av utomhusplanen ved byggesøknad skal det fremgå hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt 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. Overdekkingen 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 forretnings-virksomhet. 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 kjørbar 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 volumenes hovedfasadeliv skal ikke medregnes i byggenes arealutnyttelse og tillates plassert utenfor byggegrensene.
- Bygg 7 og 9 skal avtrappes i høyde mot Einedammen. I nordøstre ende av bebyggelsen tillates maksimum tre boligetasjer for bygg 7 og maksimum fire boligetasjer for Bygg 9.
- Innenfor feltet skal det avsettes minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet for lek, opphold og aktivitet for beboerne. Min. 25 m^2 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 småhus-bebyggelse 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.

Skatteetaten

Dato
21.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 55 Bnr 1 Fnr 0 Snr 55

Eiendommens adresse:

Bleikervangen 76, 1387 ASKER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 323 444
Som sekundærbolig:	kr 5 293 777

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 21.01.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	55
Adresse	Bleikervangen 76, 1387 ASKER								

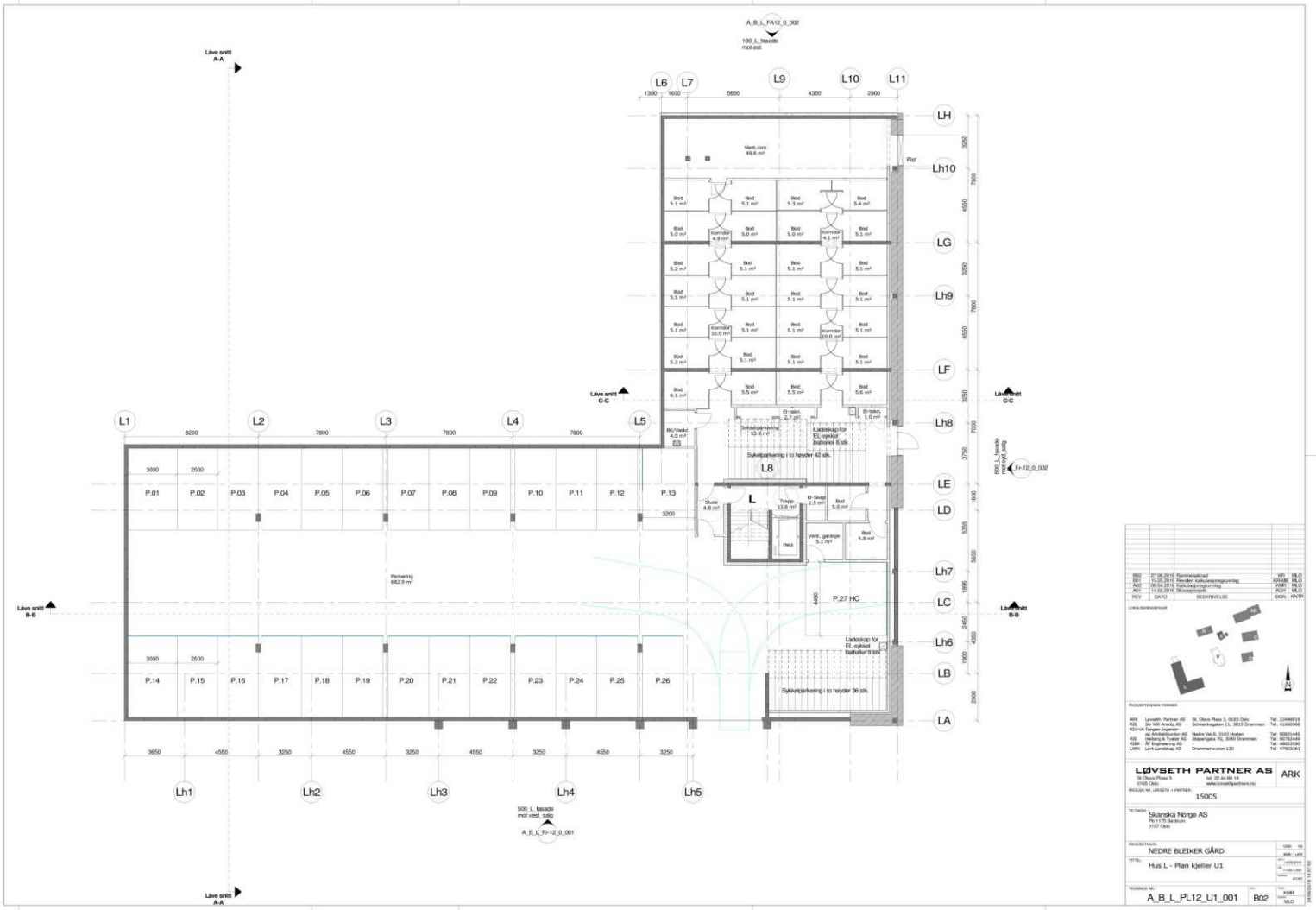
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	325 789,62 kr
Renovasjon	373 212,31 kr
Vann	312 042,84 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



B02	27.06.2019	Rammesøknad	KRI MLO
A04	08.04.2019	Endret vedlikeholdsmarkeringsrunding	KRI MLO
A03	08.04.2019	Kote justert	KRI MLO
A01	14.02.2019	Skissemodell	ACH MLO
REV	DATO	BESKRIVELSE	DEGN.	KNTR

PROSJEKTERENDE FIRMAER

ARK	Løveseth Partner AS	St. Olavs Plass 3, 0165 Oslo	Tel: 22448020
RIB	Sv Will Arentz AS	Schweigaardsgaten 11, 3013 Drammen	Tel: 41666666
RIV-VA	Tangen Ingeniør-og Arkitektkontor AS	Nedre Vei 6, 3183 Horten	Tel: 90831440
RIE	Vetlberg & Tveter AS	Bragernes TG, 3040 Drammen	Tel: 95752440
RIBR	AF Engineering AS		Tel: 48603590
LARK	Lark Landskap AS	Drammensveien 130	Tel: 47602363

LØVSETH PARTNER AS
St Olavs Plass 3
0165 Oslo
tel: 22 44 80 10
www.loevsethpartners.no

ARK

PROSJEKT NR. LØVSETH + PARTNER:
15005

TILTAKSH:
Skanska Norge AS
Pb 1175 Sentrum
0107 Oslo

PROSJEKTNAVN:
NEDRE BLEIKER GÅRD

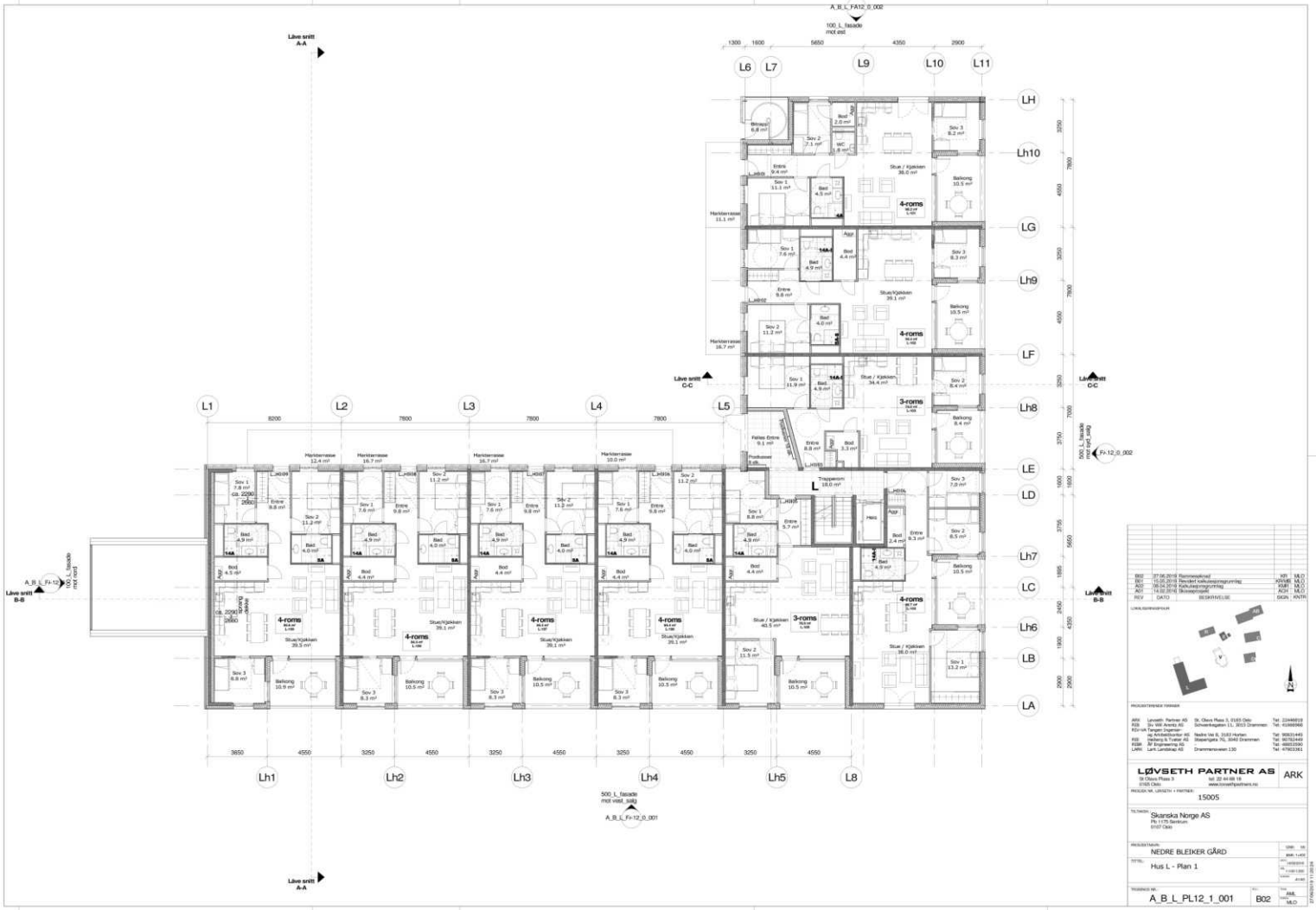
TITTEL:
Hus L - Plan kjeller U1

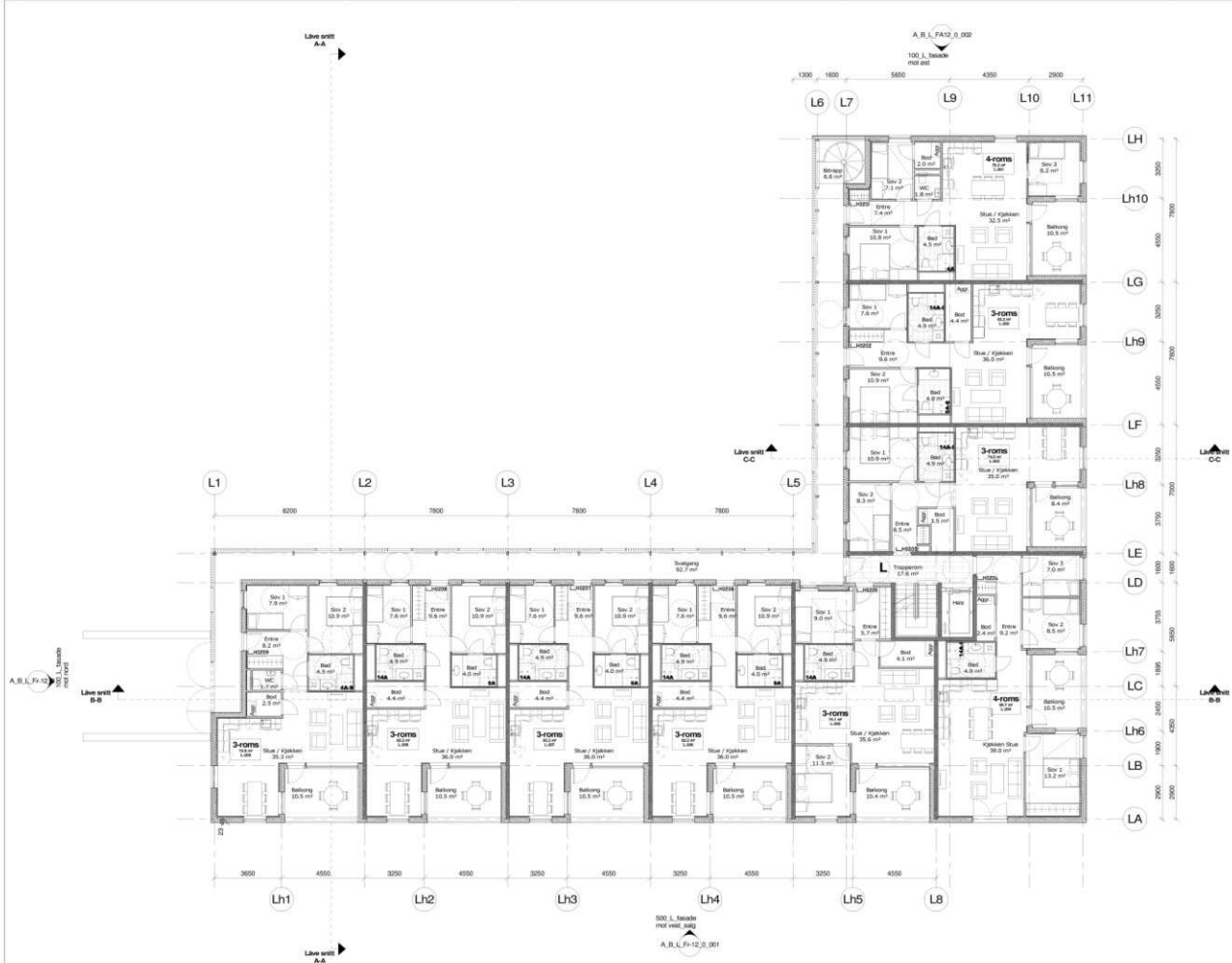
TEGNINGS NR.:
A_B_L_PL12_U1_001

REV.:
B02

SAK:
KMR

KONTR:
MLO


A_B_L_FA12_0_002
100_L_fasade mot øst
Løve snitt A-A
Løve snitt C-C
Løve snitt B-B
A_B_L_FA-12
100_L_fasade mot nord
FA-12_0_002
100_L_fasade mot sør
500_L_fasade mot vest_sidig
A_B_L_FA-12_0_001
L1
L2
L3
L4
L5
L6
L7
L9
L10
L11
L8
LH
Lh10
LG
Lh9
LF
Lh8
LE
LD
Lh7
LC
Lh6
LB
LA
Lh1
Lh2
Lh3
Lh4
Lh5
8200
7800
1300
1600
5650
4350
2900
3650
4550
3250
3795
1695
2450
1900
2900
4-roms
3-roms
Trapperom
Felles Entre
Heis
Balkong
Stue / Kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Entre
Hems
Hekkeranse
Ga. 2290
2650
Ga. 2290
2650
Ga. 2290
2650



B02	27.06.2019	Rammesøknad	KPI MLO
A04	19.04.2016	Endret vaskemaskinplassering	ANTH MLO
A03	08.04.2016	Fjernet vaskemaskin	ELIS MLO
A01	14.02.2016	Skissegrunnlag	ACH MLO
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN. ANTH

PROSJEKTERENDE FIRMAER

ARK	Løveseth Partner AS	St. Olavs Plass 3, 0165 Oslo	Tel: 22448020
RIB	Sv Wil Arentz AS	Schwenkegaten 11, 3015 Drammen	Tel: 41666666
RIV-VA	Tangen Ingeniør- og Arkitektkontor AS	Nedre Vei 6, 3183 Horten	Tel: 90803440
RIE	Hellberg & Tveter AS	Bragernes TG, 3040 Drammen	Tel: 95752440
RIBR	AF Engineering AS		Tel: 48603590
LARK	Lark Landskap AS	Drammensveien 130	Tel: 47602363

LØVSETH PARTNER AS
St Olavs Plass 3
0165 Oslo
tel: 22 44 66 10
www.loevsethpartners.no

ARK

PROSJEKT NR. LØVSETH + PARTNER: 15005

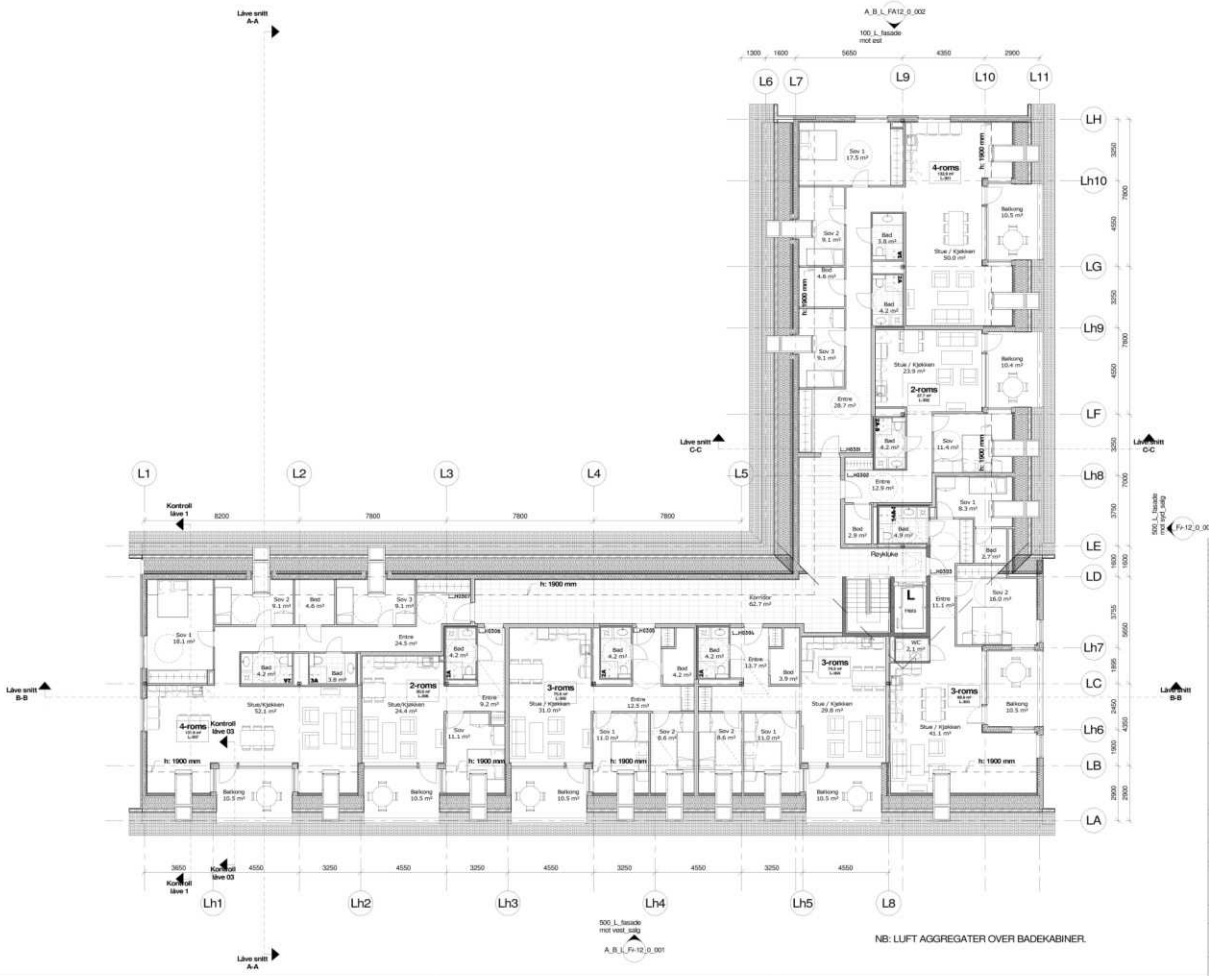
TILTAKSH: Skanska Norge AS
Pb 1175 Sentrum
0107 Oslo

PROSJEKTNAVN: NEDRE BLEIKER GÅRD

TITTEL: Hus L - Plan 2

TEGNINGS NR: A_B_L_PL12_2_001 | REV: B02

SKALA: 1:200 | FORMAT: A1 | STATUS: MLO



NB: LUFT AGGREGATER OVER BADEKABINER.

B02	27.06.2019	Rammesøknad	KPI MLO
A04	18.04.2016	Endret vekslingsmønstrumrådg	KNTH MLO
A03	08.04.2016	Rammesøknad	ESB MLO
A01	14.02.2016	Skissemøte	ACH MLO
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN. KNTH

LØVSETH PARTNER AS
St Olavs Plass 3
0165 Oslo
org. 22 44 66 16
www.lovsethpartners.no

ARK

PROSJEKT NR. LØVSETH + PARTNER: 15005

TILTAKSH: Skanska Norge AS
Pb 1175 Sentrum
0107 Oslo

PROSJEKTNAVN: NEDRE BLEIKER GÅRD

TITTEL: Hus L - Plan 3

TEGNINGS NR: A_B_L_PL12_3_001 | REV: B02

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	TOFTEBRO S20/907	GBNR 55/1 , 55/402 L37649/22	22.12.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/907

Delegasjonssak: 22/2797

55/1, 55/402 og 55/811 Ferdigattest - Felt B, tun, bygg L, garasje og privet
Bleikerveien 70 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 Ulfsnes
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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bleikervangen 76, 1387 Asker
Gnr. 55, Bnr. 1, Snr. 55, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
