



王

Seljestien 54

1387 Asker • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	164
Kort om oss	257

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Seljestien 54, 1387 Asker

MATRIKKEL

Gnr. 55 Bnr. 33 Snr. 237 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 116 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 111 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57 kvm

AREAL

Primærrom: 111 kvm, Bruksareal: 116 kvm, BRA-i: 111 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 57 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1976

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

7 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Simen Thorp Takstdato: 29.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 29 350,- pr. 26.04.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 26.04.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 200 000,- (Prisantydning)

kr 29 350,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 229 350,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 180 720,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 229 350,-))

kr 181 920,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 411 270,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 420 520,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 966,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 938 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

EIER

Hans-Kristian N Hovda Susanne K Nordli Hovda

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Seljestien 54, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Høydepunkter om boligen:

- Garasjeplass med el-billader
- 4 uteplasser
- Sol hele dagen
- Flott utsikt
- Varmepumpe på kjøkkenet
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, inkl. kjøleskuff
- Innbydende bad med dusjtoalett
- 3 soverom
- Utebod ved inngangspartiet
- Yale Doorman med geolokasjon og automatisk åpne/lukking
- Downlights i takene delvis med smarthjembelysning
- Stort lagringsloft
- Varme i alle gulv 1. etasje, med unntak av hovedsoverom
- Elektrisk screen utenfor skyvedør i stuen

Høydepunkter om nærområdet:

- Trygg skolevei til skoler på alle trinn
- Bilfrie interne veier
- Meget barnevennlig område
- Kort vei til sjøen og flere flotte badeplasser
- Kort vei til Asker med butikker, spisesteder, servicetilbud og togstasjon.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på poh@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-billader.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til populære Seljestien, flott beliggende på Bleikeråsen i Asker. Boligen har en fin intern plassering på feltet med fantastisk utsikt til Oslofjorden, Oslo og Vardåsen. Dette er et utrolig hyggelig sted å bo med nærhet til det meste! Styret arrangerer en årlig dugnad som beboerne oppfordres til å delta på, for på denne måten å holde fellesutgiftene nede. Mange gater benytter da anledningen til å gjøre noe hyggelig sosialt ut av den felles innsatsen. Tradisjonen tro arrangerer styret 1. søndag i advent julegrantenning med korpsmusikk, gløgg og julekaker. Gatefester og 17. mai-samlinger er også populært i sameiet.

Boligsameiet har store grøntområder, akebakke, flere lekeplasser/samlingsplasser med bla. egen balløkke og klatrevegg. Området er etter intensjonen bilfritt og har umiddelbar nærhet til barnehager og skoler. Samtidig har man alt man trenger innen gåavstand som dagligvarebutikk, lege, skøytehall, tennisbaner innendørs og utendørs, idrettshall, svømmehall og ca. 20 minutters gange til Asker sentrum. Det er nærhet til både sjøen med badestrender og båthavner samt marka med gode turmuligheter. I sameiet bor en god blanding av både unge og eldre, og flere har bodd her siden det var nytt. Dette gir et allsidig og trygt bomiljø med mange kvaliteter hvor både unge og eldre finner seg vel til rette.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det går buss til Oslo fra Slemmestadveien med hyppige avganger. Askerhallen bussholdeplass ligger en kort gåtur fra boligen og tar deg til Asker sentrum flere ganger i timen, turen tar ca. 3-4 minutter. Asker stasjon er et knutepunkt for kommunikasjon både mot Oslo og retning Drammen. Her går det buss, direkte tog og lokaltog med korte mellomrom mellom avgangene. Fra Asker til Oslo sentralstasjon tar reiseruten ca. 21 min, og til Drammen ca. 12 min. Populær er også hurtigbåten, som går fra Vollen til Aker Brygge, også på vinterstid (tar ca. 30 min) Det er parkering ved båten. Om det ikke er ønskelig å benytte kollektiv transport, er det direkte tilknytning til E18 fra Asker sentrum eller Holmen.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager like i nærheten. F.eks. Morellveien barnehage kun et par hundre meter fra boligen. Bleikerfaret barnehage var ny i 2017 og er meget populær. Eiendommen sogner til Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole. Det er flere videregående skoler å velge mellom i Asker. Asker videregående, Bleiker videregående og Nesbru videregående.

Fritidsaktiviteter

Fra boligen er det kort avstand til Risenga idrettspark med et mylder av fritidstilbud både for store og små. Her er Risenga svømmehall, idrettshall med to store baner, ishall for ishockey og kunstløp, grusbane (om vinteren skøytebane), friidrettsanlegg, tennishall, utvendig tennisbaner og nye Varner arena. Et rikelig tilbud for de idrettsinteresserte. Asker generelt kan tilby flotte turmuligheter både ved sjøen og i høyden. Kyststien er en populær turløype langs indre Oslofjord og kan ta deg langs kystlinjen fra Holmen og til Sætre i Hurum. En hyggelig søndagstur for hele familien. For tur i skog og mark er Vardåsen og tur rundt Semsvannet flotte alternativer. Det er også kort vei til sjøen med både badestrender og havner for fritidsbåter. En kort kjøretur tar deg til funkisperlen Hvalstrand bad, Leangbukta med båthavn og restauranten Riviera, Spirabukta på Konglungen og Vollen marina. Leangkollen hotell ligger like bortenfor boligen med restaurant og uteservering om sommeren. Asker golfklubb har en flott 18-hulls bane på Hogstad og Vardåsen kan tilby muligheter for alpint.

Asker sentrum

Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og ligger en kort kjøretur unna. Dette er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har mange varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også bibliotek, kino, teatersal og galleriutstilling. Radar kafé og scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst. Alt dette ligger samlet i hjerte av Asker.

Asker kommune

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker. På vestsiden mot Oslo, grenser Asker kommune med Bærum kommune, nabokommuner på den andre siden er Lier kommune.. Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94.000 innbyggere.

Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for topturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av rekkehus med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Eiet tomt, kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Boligen inneholder følgende rom:

1. etg. Entré, mellomgang, bad og 3 soverom.
2. etg. Stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong på begge sider. Trapp ned til terrasse bak boligen.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 2 etasjer. Grunnmur i ringmur, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med malt trepanel. Saltak tekket med takpapp/shingel. Entredør med kodelås. Veranda og terrassedør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2021. Oppvarmet med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden:

TG2 - alder, slitasje, skader mv:

TG3- strakstiltak nødvendig:

TGUI - ikke undersøkt:

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Overflater vegger Det er stedevis sprekte skjøter på vegg ved entre.

Våtrom Overflater gulv s 8

Øvrige rom Overflater vegger s 8

Loft - uinnredet / råloft Overflater vegger/undertak s 9

Etasjeskiller - 1 og 2. etasje Skjevhetmåling s 9

Yttervegger inkl. fasader og

konstruksjon Fasader ink. kledning s 11

Yttertak Konstruksjon s 11

Balkonger, terrasser,

veranda etc

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) s 12

Drenering Alder s 12

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen.

BRUKSAREAL

BRA-i 111 kvm.

BRA-e 5 kvm.

Totalt BRA 116 kvm.

BODER

Isolert utebod.

Standard

STANDARD

1. etasje

Inngangsparti

Boligen har hele fire uteplasser. Den første vi møter er den utenfor inngangspartiet. Dette er et perfekt sted for en kaffekopp mens barna sykler eller hopper paradís. Her er det også en utebod for sykler og annet utstyr.

Entré

Velkommen inn! Det første vi møter i boligen er en romslig entré. Inngangsdøren har Yale doorman for en behagelig nøkkelfri tilværelse. Et vindu fra gulv til tak sørger for lys inn i entreen. En dobbel skyvedørsgarderobe med speilfronter byr på godt med oppbevaringsplass for ytterklær og sko. Det er lekre fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Trapperom

Videre fra entreen kommer vi til et trapperom. Under trappen er det plass til hjemmekontoret. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater med downlight i taket.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har malt i en lun farge som innbyr til god søvn. Det er god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er garderobeskap med skyvedører langs den ene vegg. Det er 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og takessplater i taket.

Soverom

Det er ytterligere to soverom i boligen. Begge rommene har god plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Rommene passer godt som både barnerom, gjesterom og kontor. Det ene soverommet har utgang til terrassen på baksiden av boligen. Det er 1-stavs laminat på gulvene, malte flater på veggene og malte flater med downlights i taket.

Bad

I 1. etasje er det også et innbydende bad. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, baderomsinnredning med to servanter og skuffer under samt vegghengt toalett. Toalettet er et såkalt dusjtoalett med spylefunksjon. Badet har moderne farger og materialer og er det godt sted å starte dagen. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater med downlights i taket.

Terrasse

Terrassen på baksiden har adkomst både fra et av soverommene

samt via trapp fra balkongen utenfor kjøkkenet i 2. etasje. Terrassen har god plass til spisebord og grill. I enden av terrassen er det lamper, trapp og beplantning som gir et flott uttrykk. Fra terrassen er det direkte adkomst til felles gressplen.

2. etasje

Stue/spisestue/kjøkken

Hele etasjen består av et stort og sosialt rom med stue og kjøkken. De ulike sonene glir naturlig over i hverandre. Rommet er gjennomgående med vinduer på begge sider, dette sikrer optimale lysforhold. Stuedelen har god plass til både sofagruppe og spisestue. En flott peisovn sørger for lun og god varme. Rekkverket til trappen er i glass. Stuedelen lar seg enkelt møblere med en romslig sofagruppe med plass til hele familien. Den flotte utsikten kan nytes fra sofakroken. Spisebordet får sin naturlige plassering ved kjøkkenet. I dag er spisestuen innredet med et rundt spisebord, men det er god plass til langbord her også. Perfekt for den som er glad i å invitere familie og venner på god mat og drikke. Kjøkkenet har en utforming som innbyr til sosial matlaging. Her er det godt med oppbevaringsplass og gode arbeidsflater. Innredningen har moderne fronter og benkeplate i komposittstein. Kjøkkenøya har barløsning med sitteplass for to, perfekt sted for hverdagsfrokoster eller en rask kaffekopp. Hvitevarene er integrerte; stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med frys og en praktisk kjøleskuff. Plaketoppen er plassert på kjøkkenøya og har nedfelt vifte for et rent og lekkert uttrykk. Stue/spisestue/kjøkken har 1-stavs laminat på gulvet, malte flater på veggene og takessplater med downlights i taket. Fra kjøkkenet er det adkomst til et lagringsloft via loftsluke.

Balkong utenfor stuen

En heve/skyvedør tar oss ut på balkongen utenfor stuen. Her er det sol fra morgenen og utover dagen. Balkongen er delvis overbygget og har downlights i taket, samt utvendig screens forran skyvedør. Fra balkongen er det vidstrakt utsikt. Man ser innover mot Oslo, hele Nesoddlandet og videre ut mot Konglungen.

Balkong utenfor kjøkkenet

Utenfor kjøkkenet finner vi boligens tredje uteplass. Her er det markise og trapp ned til terrassen. Det er downlights i taket her også.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 10.01.1977 vedrørende nybygg, rekkehus hustype 2.

Følgende er anmerket:

1. Utvendige arbeider må gjøres ferdig.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed

ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med elektrisk oppvarming, samt peisovn med vedfyring. Det er varme i alle gulv i 1. etasje utenom hovedsoverom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 938 pr. år De kommunale avgiftene inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 966,- pr.mnd.

Forretningsførsel, tv-internett grunnpakke, felles byggforsikring, vedlikehold fellesarealer, fellesgjeld, kostnader garasje plass mm.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter:

Vann: 3.853,- pr. år.

Avløp: 4.419,- pr. år.

Renovasjon: 3.666,- pr. år.

Felleskostnader: 2 966,- pr. mnd.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Långiver: Handelsbanken. Lån nummer 9490.70.37716.

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

Årlig rentesats: 7,11% (nominell rente)

Dato siste termin: 13.09.2035

Sameiets fellesgjeld: 9 155 380 per 26.04.2024

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Fra revisors beretning:

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF skadeforsikring NUF Polisenummer: SP1795732.6.1.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 310 665,- Som sekundærbolig Kr. 4 980 527,-

SAMEIE

Sameie: Bleikeråsen Boligsameie, Orgnr: 975683923

FORRETNINGSFØRER

Boalliansen forvaltning.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler
- Varmepumpe
- Yale Doorman
- Waterguard med vannstopper

TV-tuner følger med objektet.

DYREHOLD

Tillatt.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Det er privat vei til eiendommen.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplaner:

Id: 0220133E

Navn: Fortau Bleikeråsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.06.1999

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/284/133E_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 172 m2

Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 636 m2

Formål: Annen veigrunn

Id: 0220133

Navn: Bleikeråsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.07.1975

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/285/133_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 2 177 m2

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: KS20

Delareal: 2 109 m2

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: KS15

Delareal 990 m2

Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS27
Delareal 26 341 m2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FGA
Delareal 34 566 m2
Formål Felles grøntareal
Delareal 1 717 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS13
Delareal 1 800 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS10
Delareal 1 272 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS17
Delareal 996 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS14
Delareal 1 625 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS24
Delareal 975 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS18
Delareal 11 388 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FLB
Delareal 1 486 m2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FA
Delareal 420 m2
Formål Offentlig trafikkområde
Feltnavn OT
Delareal 1 332 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS1
Delareal 1 041 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL6
Delareal 113 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL4
Delareal 1 540 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS6
Delareal 956 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL5
Delareal 4 087 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS4
Delareal 1 390 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS12
Delareal 853 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS3
Delareal 1 623 m2

Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS2
Delareal 22 m2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Feltnavn T4
Delareal 819 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS11
Delareal 82 m2
Formål Annen veigrunn
Delareal 1 996 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS26
Delareal 1 504 m2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn P2
Delareal 1 772 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS28
Delareal 21 m2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Delareal 14 198 m2
Formål Felles gangareal
Delareal 1 058 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS21
Delareal 1 400 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS8
Delareal 328 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B
Delareal 744 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS23
Delareal 1 174 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS5
Delareal 1 953 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS25
Delareal 1 544 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS7
Delareal 546 m2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn P1b
Delareal 1 005 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS19
Delareal 966 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS22
Delareal 79 m2
Formål Frisiktsone
Delareal 1 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 2 037 m2
Formål Felles parkeringsplass

Feltnavn P3
Delareal 69 m
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn F.park.pl
Delareal 19 m2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Feltnavn T3
Delareal 20 m2
Formål Kommunalteknisk virksomhet
Feltnavn T1
Delareal 2 139 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS16
Delareal 73 m2
Formål Gang-/sykkelvei
Feltnavn G/S
Delareal 2 172 m2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn P1a
Delareal 444 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL2
Delareal 264 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FL1
Delareal 1 633 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS9

Id 0220132B
Navn GBNR. 54/36 m/adkomstveier
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.02.1980
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/286/132B_bestemmelser.pdf
Delarealer
Delareal 22 m2
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 73 m2
Formål Annen veggrunn
Delareal 7 m2
Formål Felles lekeareal

Id 0220133D
Navn Omregulering Bleikeråsen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.07.1982
Delarealer
Delareal 119 m2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn S
Delareal 402 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Id 0220132C
Navn Bleikeråsen fortau G/S-vei

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.05.1987
Delarealer Delareal 45 m2
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 77 m2
Formål Kjørevei

Id 0220134D
Navn Leangkollen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.03.1998
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/298/134D_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 19 m2
Formål Kjørevei

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 39 m2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn AVG

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 200 000,- (Prisantydning)
kr 29 350,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 229 350,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 180 720,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 229 350,-))

kr 181 920,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 411 270,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 420 520,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.7 000)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 350)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 229 350,-) (Kr.54 000)
Tilrettelegging (Kr.13 500)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.15 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Profesjonell fotograf (Kr.10 062,50)
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)
Totalt kr. (Kr.125 497,50)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0045

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av

akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne

rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenrklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven §

3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49 / E-post: poh@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?























2. ETA

ASJE









































































































1. ETA

SJE

































































































NÆROM

IRÅDE











Konglungvni 198 - 208

VETERINÆR APO

















Asker sta



Spor
Track

2-6



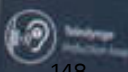
Spor
Track

1



Avgang Departures 12:39

12:39	6302	Lillestrøm	2	12:40
12:39	6303	Kongsengen	1	
12:40	6304	Oslo	1	
12:44	6305	Sandvika	1	
12:48	6306	Lillestrøm	2	
12:49	6307	Oslo	1	
12:50	6308	Oslo	1	
12:51	6309	Oslo	1	
12:52	6310	Oslo	1	
12:53	6311	Oslo	1	
12:54	6312	Oslo	1	



asjon

















VARNER







Seljestien 54, 1387 ASKER

Rekkehus - 1. etasje



Ordernr. 15055025



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

EIE eiendomsmegling

Rekkehus - 2. etasje



Ordernr. 15055025



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Seljestien 54
1387 ASKER
Gnr./Bnr.: 55/33
Seksjonsnr. : 237
Asker kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 116 m²

Totalt bruksareal (BRA): 116 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.04.2024
Referansenummer	15055025
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0045
Hjemmelshaver/selger	Hans-kristian N Hovda/Susanne K Nordli Hovda
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Hans-kristian N Hovda og Susanne K Nordli Hovda
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	03.05.2024 14:44

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Seljestien 54
Postnummer/sted	1387 ASKER
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	55/33
Seksjonsnr.	237
Tomt	Eiet tomt: 14241 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1976		

Byggemåte

Rekkehus beliggende i Asker kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer. Grunnmur i ringmur, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med malt trepanel. Saltak tekket med takpapp/shingel. Entredør med kodelås. Veranda og terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2021. Oppvarmet med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

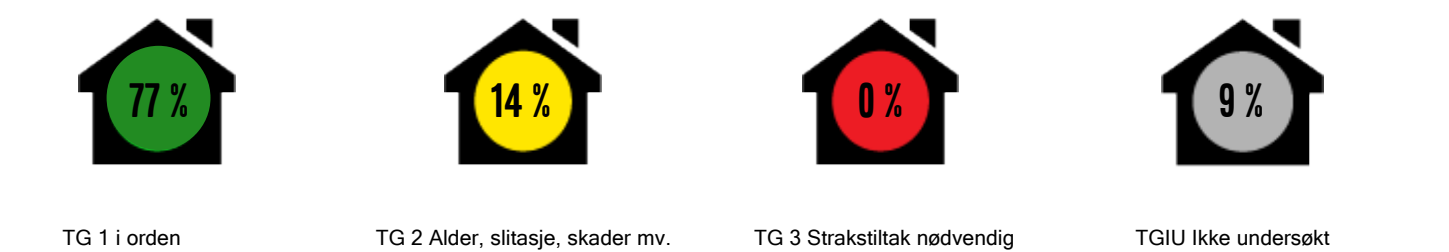
Adkomst via trapp til terrasse med egen entredør og ringeklokke.

Boligen består av:
1. etasje: Entré, trappegang, bad og tre soverom.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Tilgang til veranda på framside og bakside av boligen i 2. etasje.
Tilgang til terrasse på framside og bakside av boligen i 1. etasje.

Rekkehuset disponerer i tillegg en garasjeplass med el-bilader i eksternt anlegg samt en isoert bod på terrassen på fremsiden av boligen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	8	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	9	
Etasjeskiller - 1 og 2. etasje		Skjevhetmåling	9	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	11	
Yttertak		Konstruksjon	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Drenering		Alder	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	62			62	34
	Entre, trapperom, bad og tre soverom				Terrasse
2. etasje	49			49	23
	Stue og kjøkken				To verandaer
Bod		5		5	
		Bod på terrasse			
SUM	111	5		116	57
Total bruksareal: 116 m²					

Kommentar til areal

Boligen disponerer en bod på terrasse på ca 5 m².
Boligen har lagringsplass på loft men grunnet lav takhøyde er ikke denne måleverdig. Totalt gulvareal på ca 26 m2.
Boligen inneholder 111 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra 2020 (eiers opplysning). Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Dobbel ovenpåliggende servant med ett greps armaturer. Speil med sidelys. Dusjnise med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Elektrisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2020 med glatte fronter. Benkeplate av stein. Kjøkkenøy. Stikkontakt integrert i benkeplate. Integrert stekeovn, platetopp med integrert kullfilterventilator til yttervegg, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Steinplate mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereider - Ventilasjon - Innredning	

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Himlingsplater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Varmepumpe og peis i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
	TG 2	Overflater vegger	Det er stedevis sprekte skjøter på vegg ved entre.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging

 **TG 2** Overflater vegger/undertak Fuktskjolder/-merker observert i undertak. Skyldes mest sannsynlig taklekkasje fra ukjent dato. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i undertak. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent under 16.

 **TGIU** Inspeksjonsmulighet Det er lagret gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Peisovn med glassdør i stue tilkoblet synlig pipeløp i metall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Rettrapp i treverk med rekkverk i tre med glassfelt og håndløper i treverk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1 og 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entre, stue, kjøkken og soverom.

 **TG 2** Skjevhetsmåling Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert ved fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på soverom. Varmtvannsbereder fra Høiax expressbreder på 140 liter plassert under kjøkkenbenk. Varmepumpe i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er både synlig og skjult elektrisk anlegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen i "denne" rapporten er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader ink. kledning | Spiker er montert for langt inn i trepanelet. Kan påvirke panelets levetid negativt. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med kodelås.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2021).
Verandadør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2021).
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2021).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takpapp.
Pipe i metall. Renner og nedløp i metall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere

 Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert fra bakkeplan.

 **TG 2** Konstruksjon | Fuktskjolder observert på innvendig side. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn.

 **TGIU** Takgjennomføringer | Grunnet redusert tilkomst til taket er ikke gjennomføring over tak inspisert.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til nordvestvendt terrasse på ca 34 m2.
Dekke er lagt med terrassebord. Det er montert utebelysning.

Utgang fra stue til sørøstvendt terrasse på ca 12 m2.
Dekket er lagt med terrassebord.

Utgang fra stue til nordvestvendt veranda på ca 12 m2.
Dekke er lagt med terrassebord. Rekkverk i treverk. Det er montert markise, lys og stikkontakt. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Utgang fra stue til sørøstvent veranda på ca 11 m2.
Dekket er lagt med terrassebord. Rekkverk i trevek og er målt til 90 cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.
--	---	--

Utvendige trapper

Trapp i treverk med rekkverk av treverk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Helhetsvurdering
--	---

Grunnmur, fundamenter

Ringmur fra byggeår.

 TGIU	Helhetsvurdering	Ingen synlig grunnmur.
--	------------------	------------------------

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drencrør.
Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann fra yttertak og bortledning
--	---

 TG 2	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskade i krypkjeller. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig tilsyn.
--	-------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremvist fasadetegninger uten datering eller signering.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Dokumenter tilknyttet boligen er tildelt i boligmappen, her ligger fakturaer fra fagfolk, samsvarerklæringer, FDV dok, tegninger og div materialvalg.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.03.2020, arbeidene gjelder stue, kjøkken og terrasse begge sider, samt varmepumpe.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 11.04.2024, arbeidene gjelder, rehab av bad, kurs til varmepumpe, bytte sikringer + div el samt el sjekk av hele anlegget.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.11.2016, arbeidene gjelder opplegg til markise, legge om kabel i stue.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Det er fremlagt ferdigatest for tilbygg til rekkehus, datert 05.04.2024.
Det er fremlagt ferdigatest for oppføring av stålpipe fra 2. etaje og ut over tak, datert 20.07.2020.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 24.04.24.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

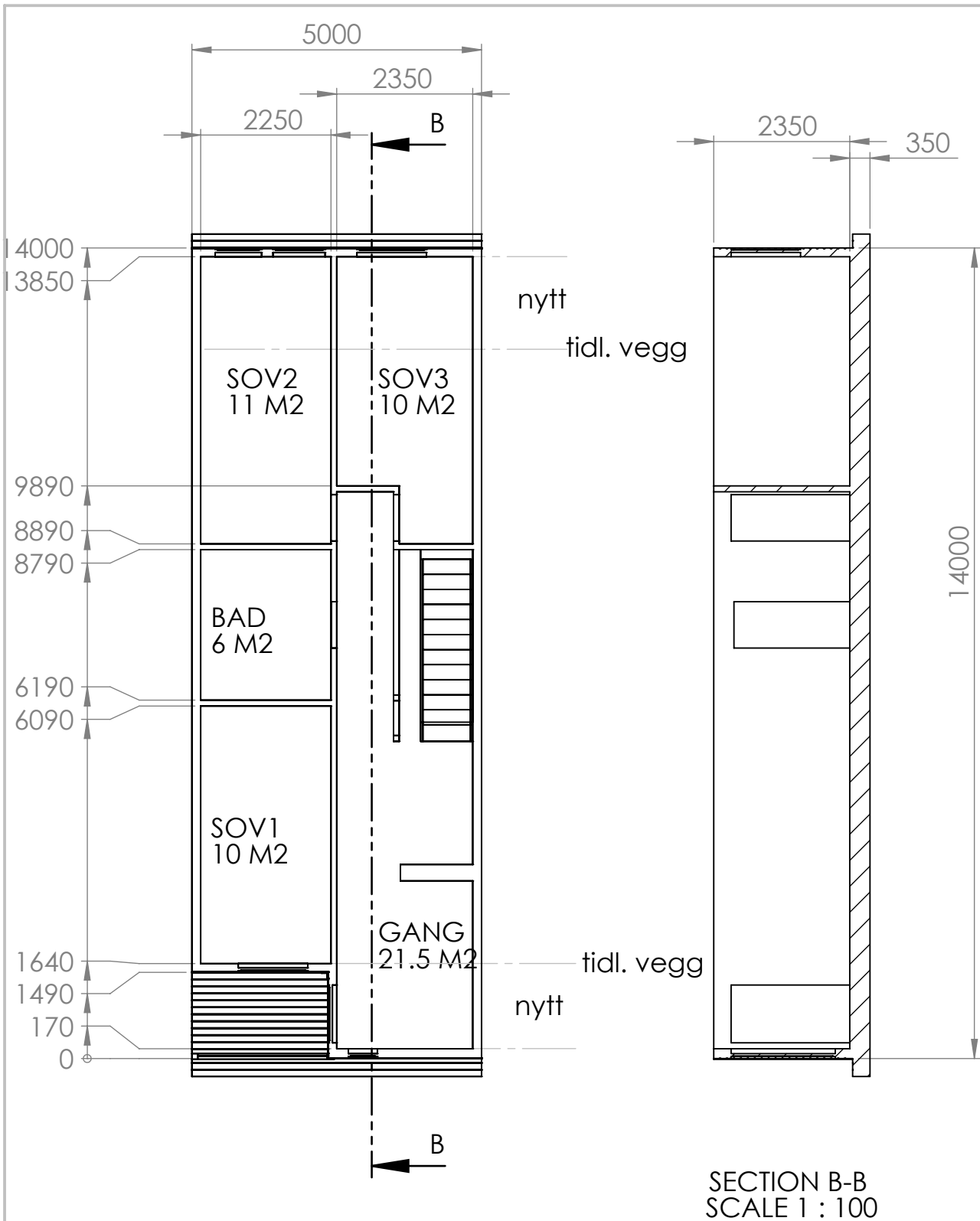
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



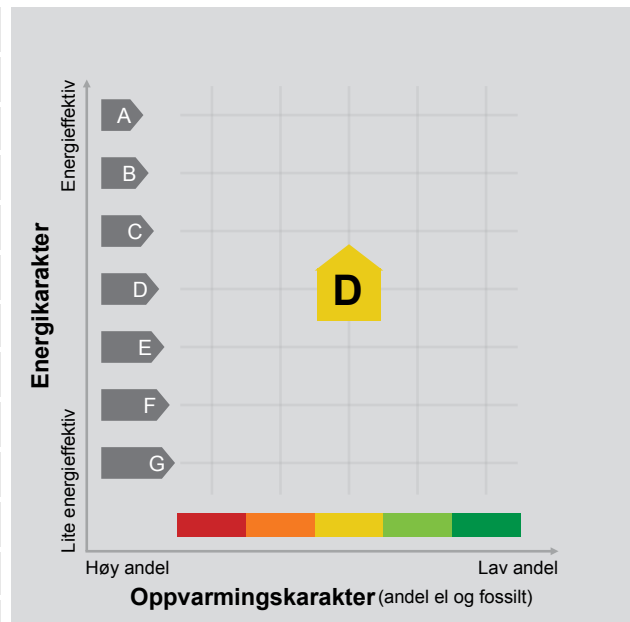
Våtrom - [Sluk]



UNLESS OTHERWISE SPECIFIED: DIMENSIONS ARE IN MILLIMETERS SURFACE FINISH: TOLERANCES: LINEAR: ANGULAR:		FINISH:		DEBUR AND BREAK SHARP EDGES		DO NOT SCALE DRAWING		REVISION	
						PLAN OG SNITTEGNING 1 ETASJE ETTER OMBYGG			
						TITLE: GNR 55 BNR 33 SNR 237 Seljestien 54, 1387 Asker Hans-Kristian Hovda			
NAME		SIGNATURE		DATE		DWG NO.		1 ETASJE-NY	
DRAWN								A4	
CHK'D									
APPV'D									
MFG									
Q.A				MATERIAL:					
				WEIGHT:		SCALE:1:1		SHEET 1 OF 1	

ENERGIATTEST

Adresse	Seljestien 54
Postnummer	1387
Sted	ASKER
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	237
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16273589
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9bd3acfa-7cdd-4fcf-8a2f-e39814918149
Dato	03.05.2024



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

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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Montere automatikk på utebelysning

- Tiltak utendørs

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

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

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Seljestien 54
Postnummer: 1387
Sted: ASKER
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 03.05.2024 19:11:10
Energimerkenummer: 9bd3acfa-7cdd-4fcf-8a2f-e39814918149

Kommunennummer: 3203
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 33
Seksjonsnummer: 237
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16273589

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Henriksen Peisforum Asker AS
Smedsvingen 6

1395 HVALSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:
YMARTINS
S20/3582

Arkivnr:
GBNR 55/33
L20136/20

Dato:
20.07.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3582

Delegasjonssak: 20/1537

**55/33 snr.237 Ferdigattest - Oppføring av stålppe
Seljestien 54 Tiltakshaver: Susanne Nordli Hovda**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 1.7.2020.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Teamkoordinator
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Yngve Martinsen
Saksbehandler
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:

Susanne Katrine Nordli Hovda, Seljestien 54, 1387 ASKER
Asker og Bærum Brann og Redning IKS, Katrineåsvegen 20, 3440 RØYKEN



BORGEN BYGGSERVICE AS
Veslefrikks vei 8
1388 BORGEN

Deres ref.

Vår ref.
2023/2754-9

Arkivnr.
55/33/0/237

Dato
05.04.2024

Delegasjonssak 651/24

55/33/0/237 Seljestien 54 - Ferdigattest for tilbygg til rekkehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.03.2024.

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 vennlig hilsen

Tonje Takeid
Teamkoordinator tilsyn

Per Ulfesnes
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
BORGEN BYGGSERVICE AS

Kopi til
Hans-Kristian Nordli Hovda
Hans-Kristian Hovda

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Kalbakken Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	85240045
Adresse	Seljestien 54		
Postnr.	1387	Sted	Asker
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4,5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If forsikring	Polise/avtalenr	SP1795732
Selger 1 Fornavn	Hans-kristian N	Etternavn	Hovda
Selger 2 Fornavn	Susanne K Nordli	Etternavn	Hovda

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Rørkompaniet AS og G4 Elektro (G4 EL AS)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet er pusset opp i årsskiftet 2019/2020. Rørlegger har gjort alt av rør, avløp og toalett. Elektriker har gjort alt elektriske inkl. varmekabler og toalett. Egeninnsats på flislegging, støp, membran og gipstak (inkl. fuktsperre).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Se 2.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se 2.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Lagret i Boligmappa

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Rørkompaniet AS og Asker Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny hovedkran, nye rør (rør-i-rør) i hele huset, nytt fordelerskap, ny varmtvannsbereder, nye avløpsrør, ny sistene og nytt soilrør. Arbeid utført av Rørkompaniet årsskiftet 2019/2020 (bad, fordelerskap, hovedkran) og sommer 2020 (kjøkken, bereder). Utekran med rør-i-rør fra fordelerskap til yttervegg utført sommeren 2021 av Asker Rørleggerbedrift.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Pipeløp i stål og ildsted installert sommeren 2020 av Henriksen Peisforum (Henriksen Peisforum Asker AS).

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Borgen Byggservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Gangen foran og begge soverommene bak er utvidet. Brannvegg mot nabo og arbeid med pliktig ansvarsrett/ansvarlig søker for tiltaket er utført av Borgen Byggservice AS.

Egeninnsats utført på gulv, undergulv, yttervegg/fasade, undertak/tak under terrasse, dører og vinduer. Utvidelse av soverommene utført sommeren 2020, gangen sommer 2021. I tillegg er skyvedør og vindu/verandadør i andre etasje byttet ut sommeren 2021. Nesten hele fasaden har ny kledning, og alle vinduer og dører er nye (2020/2021). Nesten hele fasaden er nymalt 2021/22/23.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

G4 Elektro (G4 EL AS)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sikringsskap og alt av elektriske på bad, kjøkken, stue (inkl. varmepumpe), ute andre etasje og loft er utført av G4 Elektro. Spotter i gangen, soverom og ute første etasje foran og bak, varmekabler i gangen og soverom, samt noen nye stikkontakter i gangen, soverommene og utvendigbod er egeninnsats utført av faglært, men ikke lenger praktiserende elektriker. Så og si alt av elektriske i boenheten er oppgradert 2020/2021. Alt arbeid er gjennomgått av G4 Elektro, se punkt 13.1 og 14.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarserklæring fra G4 Elektro april 2024 lastet opp i boligmappe

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar EI-kontroll utført av G4 Elektro april 2024 på hele del elektriske anlegget

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar På rekkehusets plass i felles garasjeanlegg. Installert i regi av boligsameiet.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Innvendig oppussing av alle innervegger, tak, gulv (inkl. rupanel på loft) og trappeoppgang er egeninnsats. I tillegg er etterisolering av utvendig bod, nytt utvendig spilerekkeverk og nye terrassebord på begge terrasser, platting og trapp på fremside og støttemur foran utvendig bod egeninnsats. Innvendig arbeid er i hovedsak utført i perioden 2020/21, mens utvendig arbeid er i perioden 2020/21/22.

Kjøkken fra 2021 er installert av HTH, mens elektriske og rør/armatur/bereder/avløp er utført av hhv. G4 Elektro og Rørkompaniet.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Se punkt 12.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Ferdigattest foreligger for utvidelse foran og bak og installasjon av ildsted og pipeløp av stål.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Soverom og stue har radon/luftmåler fra Airthings, som aldri har målt utslag

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Mulig arbeid/utbedring av felles garasjeanlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Stort sameie med rundt 350 enheter. Styret har tidligere informert at noen har hatt problemer med mus, men ingenting observert i denne boenheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Stort sameie med rundt 350 enheter. Ingen informasjon fra styret om at det er et utbredt problem. Aldri observert skjeggkre i denne boenheten.

TILLEGSKOMMENTAR

Det er noe knirk i mellomgulv mellom etasjene.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Eierskifteopplysninger Bleikeråsen Boligsameie

Gnr. 55 bnr. 33 snr. 237 i Asker kommune.

Eier: Hans-Kristian Hovda, Susanne Nordli Hovda

Adresse: Seljestien 54, 1387 Asker

Felleskostnader

Felleskostnader:	kr	2 074
Andel til renter:	kr	107
Andel til lån:	kr	139
Andel til parkering:	kr	300
andel bredbånd	kr	347
Totalt pr mnd:	kr	2 966

Det sendes ut tre fakturer samtidig per kvartal med forfall den 1. i hver måned,

Neste termin forfaller: 1. mai

Fellesavgiftene ble sist endret: 01.07.2023

Hva er inkludert i andel fellesutgifter?

Felleskostnader inkluderer;

- Felleskostnader fordelt etter eierbrøk
- Andel til renter og avdrag på lån

Tv og bredbånd er inkludert i fellesutgiftene.

Fra Bleikeråsen Boligsameie sine vedtekter § 9 Fellesutgifter og fellesinntekter;

Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag som fastsettes likt for alle seksjoner. I tillegg betaler de seksjonseiere som ikke utfører ytre vedlikehold knyttet til egen seksjon, jfr. § 7, et beløp som tilsvarer sameiets forbruk til dette vedlikeholdet.

Utgifter til garasjeanleggene deles likt mellom de 304 seksjonseierne som disponerer garasje.

Gjeld / formue

Seksjonens andel av fellesformue: kr 3 116 per 26.04.2024

Seksjonens andel av fellesgjeld: kr 29 350 per 26.04.2024

Långiver: Handelsbanken. Lån nummer 9490.70.37716.

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

Årlig rentesats: 7,11% (nominell rente)

Dato siste termin: 13.09.2035

Sameiets fellesgjeld: 9 155 380 per 26.04.2024

Er det tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld? *Nei*

Kan seksjonseier holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, eventuelt usolgte enheter? *For ansvar ved mislighold se eierseksjonsloven og vedtektene § 18.*

Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode; hvor lang er perioden og hva blir felleskostnadene etter opphør av den avdragsfrie perioden? *Ikke aktuell*

Forsikring

Navn på sameiets forsikringsselskap og polisenummer: IF skadeforsikring NUF, avtalenr. SP1795732.6.1.

Neste termin forfall: 22.01.2024

Garasje/parkering

Hver seksjon har en parkeringsplass. Det er mulighet for å leie parkeringsplass. Dette administreres av styret.

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? *Dyrehold er regulert i sameiets husordensregler punkt 6.*

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer

Foreligger det planer om påkostninger/utbedringer i sameiet, og vil dette i så tilfelle medføre økninger av fellesutgiftene eller ytterligere låneopptak for sameiet?

Utbedring av garasjeanlegg er under planlegging.

Fortsette utbedringer på lekeplasser.

Drenering.

Nye gatelys i sameiet. Vedtatt på årsmøtet 2024 at styret kan ta opp lån til dette på inntil 1.6 millioner kroner

Foretatt påkostninger de senere år

Hvilke vedlikeholdsarbeider er utført i sameiet i den senere tid?

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

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

Rens av avløpssystem, utbedring av lekeplasser i 2022.

- For mer informasjon om diverse vedlikeholdsarbeider, se innkalling for årsmøte 2023.

Reguleringsmessige forhold

Eventuelt er det andre spesielle forhold kjøper bør gjøre oppmerksom på ved leiligheten, sameiet eller reguleringsforhold i området. Har sameiet mottatt nabovarsel?

Ingen p.t. Se for øvrig årsberetning, nyhetssaker og snakk med selger.

Spesielle rettigheter og forpliktelser som følger boligen.

Foreligger det andre relevante rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtak og/eller avtale?

Nei.

Er det noe annet megler burde vite om som kan ha betydning for en ny kjøper?

Se vedtektene § 12 Utleie: Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Godkjenning av ny kjøper

Det kreves styregodkjenning av ny kjøper ved påtegning av skjøtet. Forretningsfører har fått fullmakt til å gjøre det på vegne av styret.

Foretaksregistret

Bleikeråsen Boligsameie, org.nr. 975 683 923, er registrert i foretaksregistret.

Gebyrer

Eierskiftegebyr kr 6.385,-

Innhenting av opplysninger kr 4.650,-

Evt. andre gebyrer: Ingen

Styret

Styreleders navn: Trine Ax Gulbrandsrød

Tlf: 91374395

E-post: styret@bleikerasen.no

Har sameiet egen vaktmester?

Sameiet har egen vaktmester.

Velforening: Ingen

Hjemmeside: www.bleikerasen.no

Dato for neste/siste årsmøte: 10.04.2024

Dato: 26.04.2024

Sign: Camilla Sophie Lund

Ordensregler for Bleikeråsen Boligsameie

Ansvar for felleskapet

Hvis sameie skal fungere godt, krever det at alle tar hensyn til hverandre og følger noen enkle regler. Sameiermøtet har vedtatt husordensregler som du kan lese her:

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 23. januar 1985

Endret på ordinært sameiermøte 23. april 2002

§ 1. Vis hensyn

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken søkes løst i fellesskap gjennom diskusjon involvering av berørte parter. Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

§ 2. Støyende aktivitet

Støyende aktivitet som for eksempel bruk av maskiner eller bygningsmessige arbeider bør unngås før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 på lørdager. Støyende aktivitet tillates ikke på helligdager.

§3. Bilkjøring

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Biler må ikke kjøres inn på plener eller andre grøntområder. Bruk av gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Ved behov for ekstra parkeringsplass kontaktes styret som tildeler dette mot en månedlig leie vedtatt av sameiermøtet. Styret har anledning til å taue vekk biler som er feilparkert.

§ 4. Bygningsmessige endringer

Utbygging av seksjonen skal skje i henhold til sameiets vedtekter og på en slik måte at bygningens opprinnelige arkitektur beholdes. Arkitektoniske endringer på en rekke kan bare skje når beboerne på den berørte rekken er tatt med på beslutningen, og hvor 2/3 har gitt sin tilslutning til det. Styret uttaler seg om byggesøknader er i henhold til vedtektene på vegne av sameiet, men det er Asker kommune som er endelig godkjenner av byggesøknader. Berørte naboer skal fa nabomelding om byggeplaner. Utbygginger og innvendige arbeider må ikke utføres slik at lufting i takkonstruksjon og brannskillevegger blir endret slik at de ikke tilfredsstiller bygningsmessige krav. Isolasjon og varmekabler rundt vann- og kloakkrør må holdes intakt. Alle endringer som skal gjennomføres på takkonstruksjoner kreves utført av autorisert entreprenør med forsikring som gir sameiet en garanti på minimum 20 år for arbeidene.

§ 5. Vedlikehold

Hver enkelt beboer har selv ansvar for ytre og indre vedlikehold av sin enhet. Sameiet har ansvar for vedlikehold av tak og tilhørende vannavrenningssystemer og vindskier, med unntak av de tak som står i tilknytning til balkonger og terrasser.

Hver rekke skal i fellesskap finne frem til ønsket farge og gjennomføre malearbeider i samme sesong. Fargeskifter vedtas med 2/3 flertall i rekken og skal godkjennes av styret. Styret kan pålegge beboere å gjennomføre vedlikeholdsarbeider.

§ 6. Dyrehold

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

§ 7. Grøntområder

Alle har et ansvar for å holde grønntområder og felles samlingsplasser i god stand og delta på dugnader. Trefelling er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

§ 8. Brannvern

Grilling med kull eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt på verandaer. Fyrverkeri skal kun brukes på angitte steder fra styret. Alle hus skal ha røykvarsler i hver etasje samt et brannsløkkingsapparat og en husbrannslange.

SEKSJONSEIERVEDTEKTER FOR

BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 26.02.1987.

Endret på årsmøte 01.03.1988, 19.03.1990, 19.03.1991, 25.03.1993, 06.04.1994, 13.02.1996, 17.04.1996, 12.06.1996, 27.11.1996, 17.04.1997, 23.04.1998, 25.04.2000, 24.09.2001, 23.04.2002, 29.10.2002, 06.03.2003, 28.04.2005, 19.04.2007 og 17.06.2014, 28.04.2016 18.04.18 og 03.04.19 Sist endret på ordinærts årsmøte 27. april 2022

§ 1

Innledning

Eiendommen gnr. 55, bnr. 33 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14. juni 1985, delt opp i 317 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

Forøvrig gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Forøvrig har seksjonseierne felles bruksrett til bygninger, tomt og fellesinnretninger.

§3

Disposisjon over utenomhusarealer

Hver seksjon disponerer arealet foran inngangspartiet frem til vei i seksjons bredde. På baksiden disponeres inntil 0,5 m. fra midtlinjen mellom rekkene, dog ikke over 6 m. eller ytterkant av bod. Det skal være adkomstvei på minst 1 m. mellom alle rekker. Alt annet areal er fellesområde som seksjonseierne har felles bruksrett til.

Det er ikke tillatt å felle/beskjære trær før det er søkt skriftlig til naboer og til styret om det og tillatelse er gitt.

Seksjonseierene oppfordres til å delta i dugnadsarbeid, arrangert av styret
Styret plikter å utarbeide en plan for hele området. Denne forelegges sakkyndig person for vurdering og anbefalinger. Planen skal ligge til grunn for styrets vedtak mht. felling og beskjæring av trær.

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

§ 4

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen kan bare finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet, påtegning kan gjøres elektronisk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

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

Den enkelte seksjonseier har, foruten den begrensning som nevnt i § 11, full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Som ledd i sameiets HMS-plan, plikter alle seksjonseiere å stille enheten til disposisjon for kontroll av brannvarslingsanlegget inne i boenheten med seksjonseier tilstede. Likeledes skal det tillates inspeksjon av garasjer og under seksjonene, for avdekking av brannfeller og andre forhold som kan være til skade for fellesskapet.

§ 5

Disposisjon over garasjer (carport)

Med unntak av de 12 seksjonene som er beregnet for funksjonshemmede (seksjonene 55 - 61 og 274 - 278) har hver seksjon bruksrett til en garasjeplass i henhold til fastsatt garasjeplan. Overdragelse av bruksrett til garasjeplass kan bare finne sted i forbindelse med salg av den seksjon garasjeplassen er knyttet til.

Ved utleie av garasjeplass skal seksjonseierne ha fortrinnsrett. Ved utleie skal det tas forbehold om at leieforholdet skal falle bort dersom seksjonen som garasjen opprinnelig var knyttet til, skal overdras.

Det er ikke tillatt for seksjonseierne å parkere på gjesteplassene. Store kjøretøyer, f.eks. lastebiler, skal ikke parkeres på sameiets område uten at styret kan anviser plass.

Seksjonseiere som disponerer garasjen har ansvaret for vedlikehold mht. foretatte endringer fra opprinnelig utførelser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder

som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

All hensetting av motorkjøretøy utenom opparbeidet parkeringsplass/garasje er forbudt; overtredelse kan medføre borttauing for eiers risiko og regning. All kjøring med moped og motorsykler likestilles med bilkjøring på området i samsvar med skilting. Unntak gjelder kun nyttekjøring (post, avis o.l.), syketransport og transport av tyngre varer. Motorsykler og mopeder skal i likhet med biler, parkeres på anviste parkeringsplasser.

§ 6

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlig ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

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

§ 7

Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

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

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

overfor sameiet.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Årsmøtet kan i vedtektene bestemme at nærmere angitte vedlikeholds- oppgaver skal pålegges den enkelte seksjonseier, med tilslutning fra den det gjelder.

Samtlige seksjoner har gitt sin tilslutning til at de skal ha ansvar for alt utvendig vedlikehold knyttet til seksjonen. Sameiet skal likevel ha ansvar for alle tak med tilhørende vann- avrenningssystem og vindskier, unntatt tak i tilknytning til balkonger og terrasser.

I henhold til reglene i eierseksjonsloven har styret ansvar for at sameiets eiendom holdes forsvarlig ved like. Dersom en seksjonseier unnlater å utføre avtalt vedlikehold, skal styret søke å få arbeidene utført for seksjonseierens regning.

§ 8

Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Ved endringer som krever byggemelding skal søknad sendes kommunen. Styret skal gi en skriftlig uttalelse som skal følge søknaden til kommunen. Styrets behandling skal følge de retningslinjer som er vedtatt av årsmøtet.

Alle kostnader i forbindelse med byggearbeider skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Kostnad med endring av sentralen for fellesinstallasjoner for strøm og IT mv. som følge av tiltaket, dekkes av sameiet i den grad endringen omfatter installasjoner utenfor de som går til egen bolig.

Tiltakshaver er ansvarlig for at byggesøknaden følger krav fra det offentlige. Dette innebærer at prosjektering og/eller gjennomføring gjøres av firma med brannteknisk ansvar. Det inkluderer også at alle berørte naboer blir varslet og at tiltaket følger teknisk forskrift. Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelt følgeskader på andre seksjonseiers enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen.

Brannvarsler tilknyttet fellesanlegg skal ikke kobles ut eller dekkes til. Dersom det er behov for å deaktivere brannvarsleren skal den i styret som har ansvar for brannvern kontaktes.

Utbygging som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av firma godkjent av styret.

Utbygger må sørge for tilstrekkelig drenering både fra overflate og nedløpsrør etter påbyggingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at alle seksjonseiere som blir berørt av utbyggingen blir varslet. Innsigelser fra berørte seksjonseiere skal behandles av styret før godkjenning gis. Styrets behandling skal følge de retningslinjer som er vedtatt i årsmøtet. Seksjonseier har også ansvar for at byggesøknaden tilfredsstiller kommunens tekniske krav. Det skal følge en egen brannteknisk rapport utarbeidet til den enkelte utbygging for å sikre at utbyggingen skjer i henhold til enhver gjeldende branntekniske bestemmelser.

Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelle følgeskader på andre seksjonseieres enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen. Styret skal engasjere en offentlig godkjent konsulent for kontroll av byggearbeidene for å sikre at krav til utbygging og brann- forebyggende tiltak er forsvarlig utført for utbyggers regning. Utbygging som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av offentlig godkjent firma godkjent av styret. Utbygger må sørge for at det er tilstrekkelig drenering av vann, både fra overflate og fra nedløpsrør etter påbyggingen.

Sameiet tillater ikke utbygging av en full etasje i full høyde, eller heving av tak.

Utbygging av kjelleretasje tillates utført av godkjent entreprenør der terrenget tillater

dette. Enheter med flate tak:

Påbygging kan skje innenfor et rektangel som er største bredde og lengde av rekkehusets opprinnelige utførelse. Det er anledning til å bygge ut alle etasjer innenfor dette arealet. Utover dette kan det bygges på en frittstående veranda på 2,30 m.

Enheter med saltak:

Enheten kan bygges ut med inntil 2,30 m. fra byggeliv på rekkehusets opprinnelige utførelse. Det er anledning til å bygge ut alle etasjer innenfor dette arealet.

Alle enheter skal ha utebod.

Rekkverk på veranda/ terrasse kan være;

1. Glass (Kun front; Sider skal være i treverk med brannsikring Unntak: RM 12-22)
2. eller trespiler malt i rekkens farge
3. eller glass øverst 1/3 og trespiler under malt i rekkens farge.

Vinduer må tilstrebes enhetlig utforming innenfor den enkelte rekke.

Bytte fra vindu(er)/dør til skyvedør kan gjøres uten søknad til kommunen om fasadeendring, styret må underrettes og det kan kun utøves av en godkjent entreprenør slik at eventuelle byggetekniske tiltak blir sikret.

Det er ikke tillatt å bygge veranda på gavlvegg. Vinduer på gavlvegg kan tillates med

godkjenning fra styret.

Reguleringsplan for Bleikeråsen Boligsameie overstyrer ved eventuelle konflikter med sameiets vedtekter.

Endring av husfarge som 2/3 av seksjonseierene i en rekke etter avstemming er enige om, skal godkjennes av styret før de iverksettes. Styret kan gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Det er ikke anledning til å montere varmepumpe i sameiet.

Noen få sameiere har søkt og fått dette godkjent av styret før 2015 – disse kan beholde sine såfremt de ikke støyer mer enn 35dB.

§ 9

Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag som fastsettes likt for alle seksjoner. I tillegg betaler de seksjonseiere som ikke utfører ytre vedlikehold knyttet til egen seksjon, jfr. § 7, et beløp som tilsvarer sameiets forbruk til dette vedlikeholdet.

Ansaret for tilstrekkelig forsikring av den enkelte bygning tilligger sameiet ved styret. Ved påbygg er det den enkelte seksjonseiers ansvar å melde til styret ved bruk av følgende prosedyre;

Seksjonseier som bygger ut får sammen med styrets godkjenning av utbyggingen et skjema om tilleggsforsikring. Seksjonseier fyller ut og leverer dette tilbake til styret. Styreleder registrerer at melding om tilleggsforsikring er utfyllt og sender videre til forretningsfører som sørger for at dette meldes til forsikringsselskapet. Styreleder oppbevarer kopi av meldinger om tilleggs-forsikringer i arkiv sammen med byggesøknad sortert etter gatenavn.

Forsikringspremien deles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken som bygger på det opprinnelige innskudd for hver leilighet.

For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond.

Utgifter til garasjeanleggene deles likt mellom de 304 seksjonseierne som disponerer garasje.

Kostnadsbidrag, forsikringspremie og utgifter til garasjeanlegg betales forskuddsvis hvert kvartal. De som ikke betaler innen forfall vil bli belastet med inkassogebyr og forsinkelses- rente.

Rammen for månedlige innbetalte fellesutgifter bestemmes av det ordinære årsmøte/ ekstraordinære årsmøte. Styret kan om nødvendig, for å holde utgiftene på det vedtatte

nivå, foreta den nødvendige prioritering av sameiets innkjøp.

Styret skal søke å holde fellesutgiftene så lave som mulig. Dette innebærer innhenting av nødvendig tilbud i forbindelse med innkjøp av tjenester.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 10

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert enkelt år.

§ 11

Forsikring

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

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

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

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

§ 12

Utleie

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

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

§13

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel,

pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av årsmøtet eller eierseksjonslovens bestemmelser.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Konferer denne bestemmelses første ledd og E eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 14

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Seksjonseier-møtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandle.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd

- eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
 5. Valg av revisor
 6. Valg av styremedlemmer og valgkomité
 7. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen
 8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 15

Årsmøtets myndighet

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

§ 16 **Styret**

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten(3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Velgkomiteen innstiller kandidater til neste valgkomite. Den skal bestå av 3 medlemmer, der begge kjønn er representert. Funksjonstiden er 1 år, men medlemmene kan gjenvelges. Det betales en godtgjørelse til valgkomiteen satt av styret og inkludert i budsjett som egen post. Valgkomiteens medlemmer må være eier av en seksjon i sameiet.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierne felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Saker for styret skal være tilstrekkelig utredet og sendt ut i rimelig tid før møtet, slik at styret og hvert enkelt styremedlem kan forvalte sitt ansvar på en tilfredsstillende måte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møte- lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel

utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. § 58 andre ledd i eierseksjonsloven.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 43.

§ 17

Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

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

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 18

Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 25.000,- i hver seksjon. Denne panterett er uten opptretningsrett og skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på hver seksjon.

§ 19

Tvister

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

§ 20

Vedtektsendring

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

§ 21

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

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

Vi viser til befaring på ovennevnte eiendom 5/1-77. Midlertidig brukstillatelse, i henhold til bygningslovens § 99, kan gis under forutsetning av at nedenstående arbeider blir utført innen 1/8-77.....

Hus nr. iflg. sit. plan 232, 233, 234, 235, 236 og 237, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 og 249.

1. Utvendige arbeider må gjøres ferdig.

Gjempart sendt byggherren.

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

Asker kommune, bygningssjefen, den 10/1-77

Harald As.

Yacq. Rofed
Bygningssjef.

132b

Stadfestet den 20.02.1980

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Reidun Jardam

(sign.)

ASKER. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 54, BNR. 36**M/ ADKOMSTVEIER****§ 1.**

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikk sikre og frisktarealene etableres som vist på planen, jfr. veglovens bestemmelser.

§ 5.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

Planering og oppfylning av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet.

Reguleringssjefen i Asker, den 13. august 1979

Helge Johnsen

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

§ 1 BESTEMMELSENE VIRKEOMRÅDE. PLANENS HENSIKT.

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

Hensikten med reguleringsendringen er

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

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

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

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

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

3.2 Parkering

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

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

3.3 Kjøreatkomst til nettstasjoner

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

3.4 Frisikt

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

3.5 Dokumentasjonskrav

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

§ 4 OMRÅDE FOR BOLIGER - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE FELLESBESTEMMELSER

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

4.2 Antall boenheter

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

4.3 Plassering og høyder

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

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

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

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

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

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

4.4 Etasjetall – ekstra underetasje

Antall etasjer i opprinnelige bebyggelse:

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

Hustyper er påført plankartet.

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

4.5 Tak

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

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

4.6 Sportsbod

Ved alle nye tiltak knyttet til en boenhet gjelder at krav i TEK om 5 m² sportsbod må tilfredsstilles, uavhengig av hvilke rammer for bebyggelse som er gitt for det enkelte delområde. Der det ikke åpnes for separat/frittliggende bod utenfor selve boligbebyggelsen, må krav til bod/sportsbod i sin helhet løses innenfor de rammer for bebyggelse som for øvrig er gitt.

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

4.7 Utforming

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

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

4.8 Terrengtilpasning

Nye tiltak skal ha en god terrengtilpasning.

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

4.9 Definisjon av ”åpent areal”

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

4.10 Spesialbestemmelser vs. fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

5.1 Delområdene KS 1 – KS 9

5.1.1 Fellesbestemmelser for delområdene KS 1 – KS 9

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

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

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

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

5.1.2 KS 1

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

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

5.1.3 KS 2

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

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

5.1.4 KS 3

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

Utenfor byggegrense mot Morellveien (nordvest) kan tillates garasje/carport og bod inntil 5 m² BRA. Dog skal om lag halvparten av opprinnelig fasade (beliggende i byggegrensen) holdes fri for bygningsmessige konstruksjoner, for å sikre dagslys til soverom. Konstruksjoner utenfor byggegrensen kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

5.1.5 KS 4

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

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

og lovlig oppført. For Apalstien 11-17 skal arealet i 2. etasje utgjøre "åpent areal". For den resterende halvpart av boligens bredde kan tillates takoverbygg evt. balkong/ "åpent areal" inntil 1 m utenfor byggegrense.

Apalstien 1, 7 og 9, som allerede er ytterligere utbygd, kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

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

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

5.1.6 KS 5

Utenfor byggegrenser kan tillates balkong inntil 1,8m mot gangvei (nordvest) og inntil 2,3m mot sjøen (sørøst). Konstruksjonene skal på begge etasjeplan utgjøre "åpent areal". Det kan likevel tillates, bod inntil 5 m² i 1. etasje under balkong (en bod på hver side).

5.1.7 KS 6

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

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

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

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

5.1.8 KS 7

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

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

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

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

Følgende unntak gjelder:

Morellveien 81, 83, 85 og 87 er utbygd mot gangvei i full fasadelengde og kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

Morellveien 85 er bygd ut også i 2. etasje (i halvparten av boligens bredde) mot gangvei. Denne utbyggingen er godkjent av kommunen og kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

Morellveien 95 har utbygg mot gangvei som er godkjent av kommunen og kan opprettholdes, men danner ikke mønster for de øvrige i rekken.

For Morellveien 81 og 83 kan tillates 5 m² bod (2,3 x 2,3 m) mot gangvei. Boden kan være frittliggende, men skal ha minimum 1 m avstand til formålsgrensen mot gangvei. Bod skal ikke være høyere enn en etasjes tilbygg og skal ha flatt tak.

5.1.9 KS 8

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

Utenfor byggegrense mot sjøen (sørøst) kan tillates balkong inntil 2,3 m.

Konstruksjonene skal på begge etasjeplan utgjøre "åpent areal". Det tillates likevel bod inntil 5 m² i 1. etasje under balkong.

5.1.10 KS 9

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

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

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

5.2 Delområdene KS 10 – KS 27

5.2.1 Fellesbestemmelser for delområdene KS 10 – KS 27:

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

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

Tilbygg/utvidelser utenfor byggegrense

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

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

Separat/frittliggende bod:

Der ikke annet fremgår av bestemmelsene for det enkelte delområde, kan det tillates en bod per bolig i tillegg til de utvidelser av den enkelte bolig som det ellers åpnes for. Slik bod kan være inntil 5 m² BYA, skal ha minimum 1 m avstand til formålsgrense mot vei/fellesareal, og tillates ikke brukt til varig opphold/boligareal. Boden kan tillates sammenbygd med boligen.

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3 KS 10

(Ingen spesialbestemmelser for området.)

5.2.4 KS 11

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

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

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

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

5.2.5 KS 12

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

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

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

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

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

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

5.2.6 KS 13

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

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

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

5.2.7 KS 14

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

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

5.2.8 KS 15

(Ingen spesialbestemmelser for området.)

5.2.9 KS 16

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

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

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

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

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

5.2.10KS 17

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

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

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

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

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

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

5.2.11KS 18

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

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

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

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

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

5.2.12KS 19

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

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

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

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

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

5.2.13KS 20

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

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

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

5.2.14KS 21

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

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

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

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

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

5.2.15 KS 22

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke frittliggende bod som nevnt i punkt 5.2.1.

5.2.16 KS 23

(Ingen spesialbestemmelser for området.)

5.2.17 KS 24

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

5.2.18 KS 25

(Ingen spesialbestemmelser for området.)

5.2.19 KS 26

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

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

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

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

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

5.2.20 KS 27

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

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

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

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

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

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

5.3 Delområde KS 28

Utenfor byggegrenser mot gangvei kan tillates carport/garasje eller overbygde åpne arealer inntil 30 m². Dette arealet kan ikke inneholde rom for varig opphold.

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

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

§ 6 OFFENTLIG KJØREVEI

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

§ 7 FELLES ATKOMSTVEI

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

7.2 Kjørerett over felles atkomstvei

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

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

§ 8 FELLES GANGVEI

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

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

8.2 Kjørerett på gangveien

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

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

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

8.3 Gangvei ved Humlestien 1-11

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

§ 9 FELLES PARKERINGSPLASS

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

- 9.2** Innen P1a tillates parkerings-/garasjeanlegg i 2 plan. Det kan tillates tak over øverste parkeringsplan til erstatning for dagens rekkegarasjer. Maks bygningshøyde for slikt tak er kote 114,5, taket skal være en lett konstruksjon, utformet i samspill med eksisterende garasjeanlegg og øvrig bebyggelse, og det tillates ikke parkeringsplasser oppe på taket.
- 9.3** P1b kan benyttes til åpen parkeringsplass på terrengnivå (kote 112). Det kan i tillegg tillates garasjekjeller under terreng. Maks kotehøyde for garasjekjeller er kote 112. Atkomst til garasjekjeller forutsettes via nederste garasjeplan i område P1a.
- 9.4** Innen P2 tillates parkerings-/garasjeanlegg i 3 plan. Det kan tillates tak over øverste parkeringsplan til erstatning for dagens rekkegarasjer. Maks bygningshøyde for slikt tak er kote 98,1, taket skal være en lett konstruksjon, utformet i samspill med eksisterende garasjeanlegg og øvrig bebyggelse, og det tillates ikke parkeringsplasser oppe på taket.
- 9.5** Innen P3 kan tillates parkerings-/garasjeanlegg i 2 plan (til erstatning for eksisterende rekkegarasjer), der nederste plan ligger delvis under terreng, eventuelt helt under terreng. Tak over plan 2 skal være en lett konstruksjon, og det tillates ikke parkeringsplasser på taket. Maksimal bygningshøyde for garasje er kote 89. Garasjeanlegget skal plasseres innenfor byggegrensene og være utformet i samspill med eksisterende bebyggelse.

§ 10 FELLES LEKEPLASS

- 10.1** Område FL 1-13 skal nyttes til felles leke- og oppholdsområde for alle boligene innen planområdet.
- 10.2** Innen området kan tillates oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- 10.3** Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

§ 11 FELLES GRØNTAREAL

- 11.1** Områdene skal nyttes til felles grøntareal for alle boligene innen planområdet, bl.a. ved å være uteoppholdsareal for beboerne, ved å bidra til områdets grønne karakter, og ved å fungere som buffer mellom boliger, mot andre arealformål, osv.
- 11.2** Innen området kan tillates oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.
- 11.3** Arealene skal skjøttes slik at de fremstår som grønne områder med gode kvaliteter og vekslende vegetasjon, slik at de er tjenlige for beboerne innen planområdet.
- 11.4** I arealet mellom KS21 og KS22, der det er registrert kulturminne/veifar fra Lindløkka ned til Langenga, tillates ikke terrenginngrep.

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

11.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

§ 12 FELLES NATUROMRÅDE

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

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

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

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

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

133e

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

Asker kommune, teknisk sjef 29. juni 1999.

Bjørn Orhagen

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

ASKER KOMMUNE.

§ 1. Planens hensikt.

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

§ 2. Reguleringsformål.

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

Området reguleres til:

Trafikkområde – fortau.

§ 3. Fortau.

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

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

3.3 Prosjektet skal byggemeldes.

Asker, 12.11.98

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Chr. Hauge

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

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

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

§ 1. Planens hensikt

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

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

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

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

§ 3. Område for hotell, kurs-/ konferansesenter

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

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

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

- Område F1: Gesimshøyde for ny bebyggelse må ikke på noe punkt langs fasaden overskride 3,5 m målt fra eksist. terreng ved hovedinngang til resepsjon eksist. bygning.
- Område F2: Gesimshøyde for ny bebyggelse må ikke på noe punkt langs fasaden overskride 6 m regnet fra ferdig planert terreng. Arker eller takoppløft med brutt gesims kan tillates innenfor 1/5 av fasadens lengde.
- Område F3: Gesimshøyde for ny bebyggelse må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates gesimshøyde på inntil 9 m regnet fra ferdig planert terreng.
- Område F4: Gesimshøyde for ny bebyggelse å ikke på noe punkt langs fasaden overskride 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates gesimshøyde på inntil 6 m regnet fra ferdig planert terreng.
- Område F5: Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på husets nedside tillates gesimshøyde på inntil 6 m regnet fra ferdig planert terreng. Arker eller takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- Område F6: Parkeringshus skal ligge under terreng. Ved innkjøring i øst tillates synlig side med gesimshøyde inntil 3,5 m regnet fra ferdig planert terreng. På terreng over parkeringshus tillates oppført frittliggende garasjer med gesimshøyde inntil 2,5 m målt fra o.k. dekke over parkeringshus.

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

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

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

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

§ 4. Område for frittliggende boliger

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

Maks tillatt bebygd areal, BYA = 17 % av tomtens nettoareal.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m², medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.

- § 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- § 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
- § 4.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen, og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep og fyllingsutslag unngås.
- § 4.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 5. Spesialområder NI og N2: Naturområde - bevaring

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

§ 6. Felles adkomst

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

§ 7. Fellesbestemmelser

- § 7.1 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- § 7.2 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

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

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

Bjørn Orhagen (sign.)
Teknisk sjef

Per Chr. Hauge (sign.)
Bygnings- og reguleringssjef

0220 2017003

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

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGENGA 30, ASKER KOMMUNE

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

Plankart datert 02.07.2019

Reguleringsbestemmelser datert 02.07.2019, sist revidert 24.09.2019.

Innholdsfortegnelse

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

§ 1 Planens hensikt

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

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

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

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

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

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

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

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

Felt B

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

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

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

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Naturområde (3020)

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

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

Hensynssoner (PBL § 12-6)

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

§ 3 Vilkår for gjennomføring

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

3.1 Rekkefølgekrav

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

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

3.2 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

Støyrapport skal foreligge sammen med rammesøknad, med dokumentasjon på 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 friluftsinnteresser ivaretas.

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

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

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

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

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

4.4 Parkeringsbestemmelser

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

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

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

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

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

4.5 Særlige drifts- og skjøtselstiltak

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

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

4.6 Sikrings-, støy- og faresoner

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

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

Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

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

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

4.7 Vegetasjon

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

§ 5 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1 Plassering

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

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

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

- Innenfor formålsgrensene tillates forstøtningsmurer, trapper, ramper, mindre boder (maks. 30 m² BRA) og frittliggende overbygg for sykkelparkering utenfor byggegrensene.
- Ingen deler av bebyggelsen over terreng skal ligge nærmere enn 15 m fra senter av fylkesvei, o_V1. Mindre bygningsmessige tiltak kan tillates etter godkjenning fra kommunen.
- Felles parkeringsanlegg tillates plassert inn under nytt, planert terreng, og innenfor angitte byggegrenser (felt A1/A2) og bestemmelsesområde #3 (felt B) i plankartet. Anleggene skal ha hovedinnkjøring fra felles avkjørsel f_V2. Det tillates 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 stedefegen farge (evt. som gabioner). Murer med høyde over 3,0 meter skal utformes skrånende inn mot terreng, med maks helning 5:1. Dette gjelder også for veianlegg.
- For arealene på terreng skal det velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, belysning, møblering og andre utformingsdetaljer. Det skal sikres godt opplyste inngangssituasjoner, gangveier og plasser for opphold.
- Ingen områder skal inngjerdes, annet enn ved arealer avsatt til lek. Beplantning e.l. for privatisering av forhager tillates innenfor felt B.

5.3 Utnyttelse

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Høyde

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

Planert terreng skal ikke overstige kotehøyder som angitt på plankartet.

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

Høyder innenfor felt B skal beregnes på følgende måte:

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

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

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

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

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

5.5 Takform

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

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

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

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

5.6 Universell utforming

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

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

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

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

5.7 Vannbåren varme

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

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

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

§ 6 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

6.1 Idrettsanlegg, felt A1

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

6.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt A2

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

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

6.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt B

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

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Veg (felt o_V1)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f_V2)

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

7.3 Kjøreveg / felles avkjørsel (felt f_V3)

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

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

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

Arealene skal opparbeides som vist på plankartet.

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

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

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

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

7.5 Annen veggrunn - grøntareal

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

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

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

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

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

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

Grøntrabatt vest for felt A1 skal ikke beplantes med trær for å sikre utsyn over dalen.

Langsetter bebyggelsen i felt A2 skal det plantes trær. Trærne kan plasseres på nordvestre eller sørøstre side av S/F1.

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

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

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Naturområde

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

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

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

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

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelsesområde #1 (rensedam)

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

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

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

10.3 Bestemmelsesområder #3 (underjordisk parkeringsanlegg, felt B)

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

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

Se 5.1 Plassering for øvrige felleskrav til parkeringsanlegg.

§ 11 Midlertidig anleggs- og riggområde

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

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



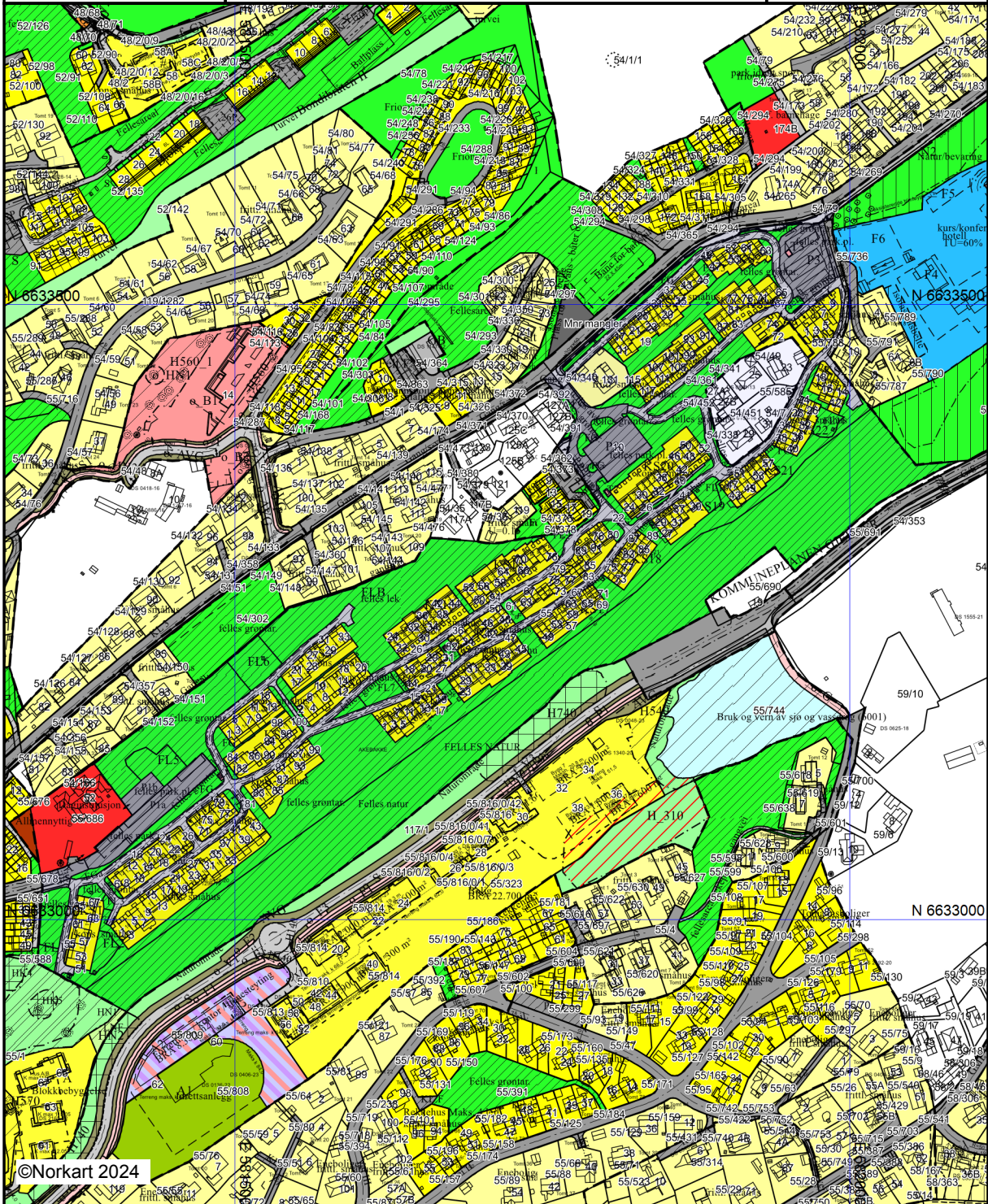
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/33/0/237
Adresse: Seljestien 54
Dato: 22.04.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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
	Offentlig barnehage
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Hotell med tilhørende anlegg
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Friområder
	Turveg
	Annet friområde
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles areal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

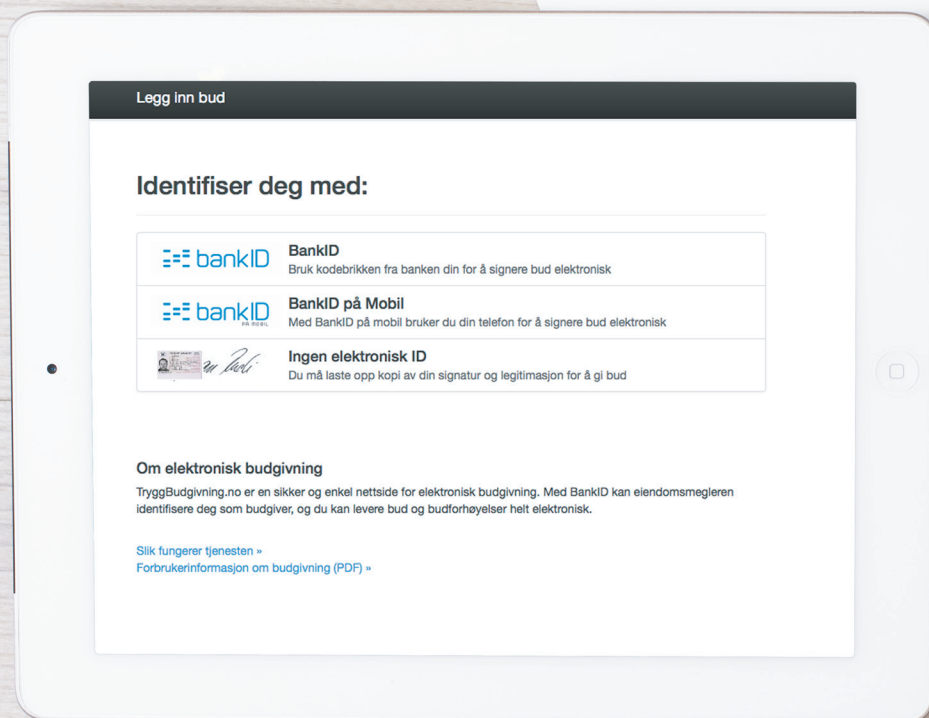
	Sikringsgrense
	Angitthensynsgrense
	Båndlegginggrense nærværende
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Barnehage
	Idrett
	Renovasjonsanlegg
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Friområde
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysperre)
	Sikringsone - Frisikt

	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter andre lover
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Sikringsgjerde
	Målelinje/Avstandslinje
	Midtlinje vassdrag
	Vegstegning / fysisk spore
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre
	Regulert mønneretning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantetilbehør

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269186/ttkoaghxdv>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

KORT OM OSS



Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no