

aktiv.



Aspelund 13, 3430 SPIKKESTAD

**Topp- og hjørneleilighet med
innglasset balkong, utsikt, heis og
garasjeplass. Skjermet med
gangavstand til tog!**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 590 000,-
Omkostn.: Kr 166 140,-
Total ink omk.: Kr 6 756 140,-
Felleskostn.: Kr 4 072,-
Selger: Jan Gunnar Jørå

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 90/115 kvm
Tomtstr.: 2754.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 104
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1110260022

Topp- og hjørneleilighet med innglasset balkong, utsikt, heis og garasjeplass.

Velkommen til Aspelund 13!

Leiligheten ligger i byggets toppetasje på hjørnet og er en luftig 3-roms med funksjonell planløsning og sentral beliggenhet i Spikkestad. Leiligheten består av to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad samt innglasset balkong med flott utsyn mot nærområdet.

Fra eiendommen er det kort vei til Kjekstadmarka, samtidig som både Spikkestad sentrum med servicetilbud og lokaltog med forbindelse retning Oslo og Drammen nås til fots. Det er også gode bussforbindelser til Drammen.

Høydepunkter:

- Topp- og hjørneleilighet
- Innglasset balkong på 20 kvm
- Heis fra garasje til leilighetsplan
- Garasje
- Gasspeis
- Både innvendig bod og sportsbod i kjeller
- Kort vei til lokaltog
- Kort vei til Spikkestad sentrum

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	58
Budskjema	229

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 20 kvm

BRA totalt: 115 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod, soverom og soverom 2

Balkong

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-b: 20 kvm Innglasset balkong

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet

håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og

hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

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

Det er bod nr D 41 som er målt opp. Informasjon er gitt av megler. Rom som ligger utenfor boenheten som er opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom

utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2754.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles opparbeidet tomteareal.

Beliggenhet

Boligen ligger i et hyggelig og sentralt område på Spikkestad, med kort gangavstand til togstasjon med avganger mot Asker og Oslo. I nærområdet finner man flere dagligvarebutikker, servicetilbud som lege- og tannlegesenter, samt gode kollektivforbindelser og et variert tilbud av tur- og rekreasjonsmuligheter.

Spikkestad byr på et godt oppvekstmiljø med både barne- og ungdomsskole, flere barnehager og trafiksikre gangveier i området. Ved Spikkestad ungdomsskole ligger den moderne flerbrukshallen ROS Arena med tilhørende idrettsanlegg og kunstgressbane. Den lokale idrettsforeningen ROS IL tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter for både barn og voksne.

Området har svært gode muligheter for en aktiv fritid året rundt. Kjekstadmarka ligger i kort avstand fra boligen og byr på flotte tur- og treningsmuligheter sommer som vinter, med preparerte skiløyper, lysløype, turstier og fine områder for løping, sykling og friluftsliv. Flere fiskevann finnes også i marka. Sommerstid er det kort kjøreavstand til populære badestrender langs Drammensfjorden, blant annet Engersand, Hyggen, Lahell og Gjerdal.

Røykenbadet, omtrent 5,5 km fra boligen, tilbyr svømmehall, treningssenter, helsetjenester og øvrige servicetilbud. For golfinteresserte ligger Kjekstad golfbane en kort kjøretur unna med både 18- og 9-hulls bane. Ved Spikkestad stasjon finner man også kulturkirken Teglen, som tilbyr et variert kultur- og aktivitetstilbud for alle aldersgrupper.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger barnevennlig til med flere barnehager i nærområdet, slik som Spikkestad Kanvas-barnehage, Helledammen FUS barnehage og Paletten Kanvas-barnehage. Området sokner til Vestbygda barneskole og Spikkestad ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har god tilgang på offentlig kommunikasjon med kun ca. 500 meter gange til Spikkestad stasjon med tog som går hvert 30 min mot Asker og videre inn til Oslo. Fra Spikkestad Sentrum går det også buss til Drammen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i betong/murkonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med teglstein og detaljer med trekledning. Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malte betongelementer.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring**2. Tilleggscommentar**

Jeg har lite kjennskap til eiendommen. Hjemmelshaveren har brukt rullator, så skapdører på kjøkken og bad bærer preg av skader. Gulvet på badet ser skadet ut av et eller annet, må undersøkes nærmere. Det er en vannskade på parketten i stua.

Innhold

BRA-i: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod og 2 soverom.

BRA-b: Innglasset balkong.

BRA-e: Bod i kjeller

Standard

Stue:

Stor og luftig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen har lyse vegger og parkett på gulv. Store vindusflater sørger for mye naturlig lysinnslipp og gir et fint utsyn mot nærområdet. Det er god plass til sofaseksjon med tilhørende mediamøbler, og spiseplassen ligger i praktisk forlengelse av kjøkkenet.

Innglasset balkong:

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 20 kvm. Balkongen er inntrukket, og ettersom leiligheten ligger i toppetasjen, er det lite innsyn. Her er det god plass til utemøbler og det er fin flyt mellom inne- og uterom.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad/vaskerom:

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggskap og speil, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Leiligheten inneholder to soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er utstyrt med garderobeskap.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Det er avløpsrør av plast skjult i konstruksjonen.
- Boligen har ventilasjon via et felles anlegg.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Sparebank 1 Forsikring AS, polisenummer 2526132

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner.

Elektriske varmekabler på bad.

Gasspeis i stuen.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 590 000

Omkostninger kjøper

6 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

164 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

166 140 (Omkostninger totalt)

178 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 756 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 768 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 770 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 443 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 218 092 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 872 367 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsv verdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

91/4146

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader: Aspelund 13 kr. 4 031,-

Tilleggsytelser: Avregningsgebyr gass kr. 41,-

Felleskostnadene inkluderer: Renovasjon, reparasjoner og vedlikehold, forretningsførerhonorarer, TV/bredbånd, forsikringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 072

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 46 187

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Spikkestad Park 3

Organisasjonsnummer

999338194

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Spikkestad Park 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.09.2012. Sameiet består av 48 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner (parkeringsplasser) på eiendommen gnr. 206, bnr. 104 i Asker kommune.

Gass avregnes årlig og ved eierskifte

Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon.

Kommunale avgifter for renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Kommunale avgifter for vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene.

Styrets arbeid:

Styret har i 2024 arbeidet med følgende saker.

- Endring av rammeavtaler.
- Vindusvask innvendig og utvendig i trappeganger.
- Service på gassanlegg.
- Brannvarsling i kjeller er testet.
- Gassmåler avlesning.
- Oppfølging av Anticimex avtalen som omfatter mus og rotter i garasje og søppelboder.
- Ny kunde avtale med USBL.
- Avtale med Norsk Brannvern om gjennomgang i alle leiligheter.
- Fordeling av utgifter mellom sameiet 3 og 4.
- Fellesmøter med tre andre sameier angående våre ute arealer.

Vedtatt forslag etter årsmøte 15.05.2025:

Vedtektsendring punkt 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Forslag til nytt punkt 5-1 (2); 2)

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

Vedtektsendring punkt 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Forslag til nytt punkt 5-2 (3);

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med følgende forbehold ihht husordensregler: Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom, jf. Husordensregler for Spikkestad Park 3 §16.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 104, seksjonsnummer 19 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/206/104/19:

26.09.2012 - Dokumentnr: 793953 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 91/4146

01.01.2020 - Dokumentnr: 119862 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0627 Gnr:6 Bnr:104 Snr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 145466 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:206 Bnr:104 Snr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foreligger ferdigattest for Blokk B, D og E datert 02.12.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdert_06_05_2025.pdf)

2020100_Bestemmelser_oppdert_06_05_2025.pdf

Delareal 2 755 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 755 m2

BestemmelseOmrådenavn#7Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 753 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 2 m2

Arealbruk Parkering,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 062720130306

Navn Områderegulering Spikkestad sentrum
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 18.06.2015
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7874/062720130306_Bestemmelser.pdf
Delareal 2 m2
Formål Parkering
Feltnavn o_SPA

Id 0627199
Navn Spikkestad Sentrum Vestbygda Skole
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 27.01.2009
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7699/0627199_Bestemmelser.pdf
Delareal 110 m2
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 2 643 m2
Formål Boliger
Feltnavn Bb

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Betalingsutsettelse
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 590 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

Ansvarlig megler bistås av

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Oppdragstaker

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

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

26.02.2026





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Aspelund 13 , 3430 SPIKKESTAD

 ASKER kommune

 gnr. 206, bnr. 104, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1031

Referansenummer: BH6830

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i god tilstand, med enkelte punkter som bør utbedres. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. Det anbefales å innhente opplysninger fra sameiet/styret da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. (Gasspeis)

OPPVARMING:

Panelovner

Elektriske varmekabler på bad

Gasspeis i stuen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført i betong/murkonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med teglstein og detaljer med trekledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap, hvor stoppekran er plassert. Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Det er avløpsrør av plast skjult i konstruksjonen. Alder er tatt i betraktning. Ingen synlige avvik er registrert.

Boligen har ventilasjon via et felles anlegg. Dette er ikke innsisert. Det anbefales å kontakte sameiet for spørsmål knyttet til dette.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke innsisert.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Det er begrenset med informasjon da dette selges som et dødsbo.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomteareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

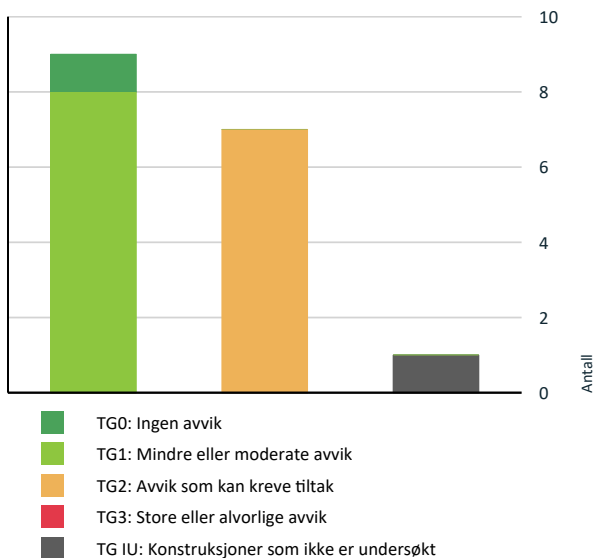
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er mottatt via meglerpakken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell 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. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det er oppholdsvær ved befaring. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av branscheinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i trekonstruksjon. Toppdekke av lakkerte terrassebord tildekket med utendørs teppe.

Vurdering av avvik:

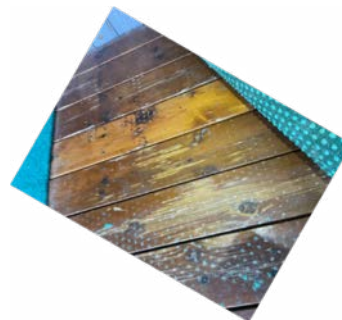
- Det er avvik:

Det er registrert avflassing av overflatebehandling på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandlingen på terrassebordene bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av treverket og redusere risikoen for fuktskader. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulvet har stedvis slitasje som er større enn det som anses som normalt for alderen.

Konsekvens/tiltak

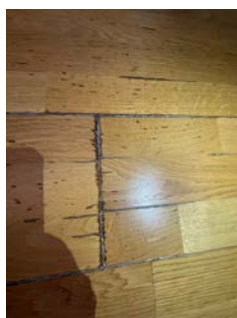
- Tiltak:

Parkettgulvet bør vurderes slipt eller skiftet ut der slitasjen er størst, for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse av gulvoverflaten. Dersom tiltak ikke utføres, kan slitasjen forverres og føre til redusert levetid og estetisk verdi.



Soverom

Tilstandsrapport



Stue

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater i stue/kjøkken og på stort soverom. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra vindu til dør på stort soverom. Årsaken til avviket lot seg ikke avdekke ved visuell inspeksjon eller målinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til å være tilstrekkelig. Høydeforskjellen fra toppen av sluket i dusjen til toppen av flis ved dørterskelen er 35 mm, og 33 mm til hjelpesluk. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann. Det er målt fall på gulvet med laservater på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjolder på overflatene rundt WC. Oppdragsgiver har i egenerklæringen opplyst at gulvet bør undersøkes nærmere. Årsaken til skjoldene er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til skjoldene rundt WC.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse, kun visuell observasjon av membran under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre risiko for fuktskader dersom membranen ikke er korrekt installert.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap og speil, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i skapdørene på innredningen.

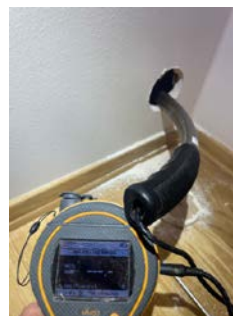
Det er avskaling nederst på WC.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut skapdørene med svelling for å hindre videre forringelse og redusert funksjon på innredningen.

Avskaling nederst på WC bør utbedres for å forhindre ytterligere skade. Skaden er hovedsakelig av kosmetisk karakter.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert svelling i enkelte fronter. I tillegg mangler det en front under stekeovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede og manglende fronter for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet og estetikk på kjøkkenet.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Spalte under dør på 8 mm sikrer tilluft til rommet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot våtsone i dusjen. Målinger er foretatt i underpanel bak fliser da det er stålvillor i veggen.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap, hvor stoppekran er plassert. Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

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

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast skjult i konstruksjonen. Alder er tatt i betraktning. Ingen synlige avvik er registrert.

! TG 1J Ventilasjon

Boligen har ventilasjon via et felles anlegg. Dette er ikke innsisert. Det anbefales å kontakte sameiet for spørsmål knyttet til dette.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Det anbefales å holde oppsyn med støpsel og stikkontakt for å avdekke eventuell varmgang.

Det anbefales å direktekoble varmtvannsberedere med bryter.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Det er begrenset med informasjon da dette selges som et dødsbo.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

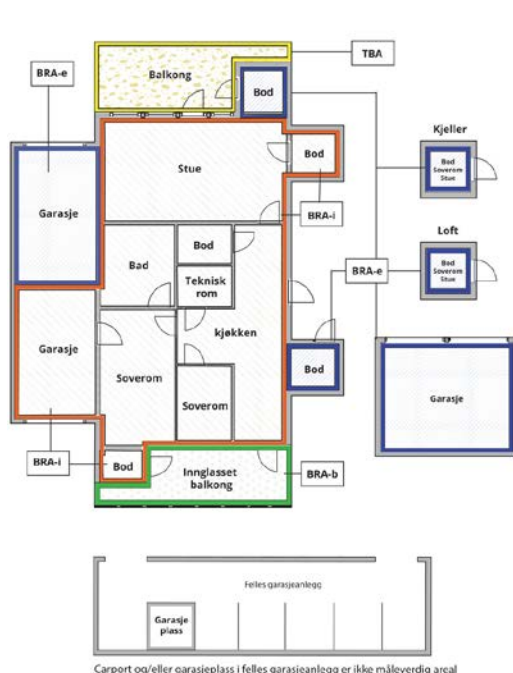
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	90	5	20	115	
SUM	90	5	20		
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod, soverom, soverom 2	Bod i kjeller	Innlasset balkong

Kommentar

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

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

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

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Det er bod nr D 41 som er målt opp. Informasjon er gitt av megler. Rom som ligger utenfor boenheten som er opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er mottatt via meglerpakken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	206	104		19	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Aspelund 13							
Hjemmelshaver Jørå Jan Gunnar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 4. etasje beliggende sentralt på Spikkestad. Kort vei til skoler, butikker, tog etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles opparbeidet tomteareal

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennet spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	03.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Karin Setervang

Boligen

Aspelund 13

3430 Spikkestad

3203-206/104/0/19

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg har lite kjennskap til eiendommen. JGJ har brukt rullator, så skapdører på kjøkken og bad bærer preg av skader. Gulvet på badet ser skadet ut av et eller annet, må undersøkes nærmere. Det er en vannskade på parketten i stua.

mvh

Anne Setervang
verge



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Aspelund 13 - Nabolaget Spikkestad vestre/Søndre Rud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Spikkestad sentrum Linje 261	5 min 0.4 km
Spikkestad stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.) 396 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.) 251 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 7.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	24 min 18.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

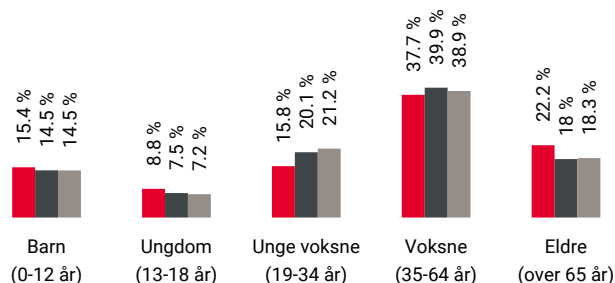
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spikkestad vestre/Søndre Rud	1 726	737
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spikkestad Kanvas-barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.5 km
Helledammen Fus barnehage (0-5 år) 26 barn	8 min 0.7 km
Paletten Kanvas-barnehage (1-5 år) 77 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Spikkestad PostNord	6 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 91/100



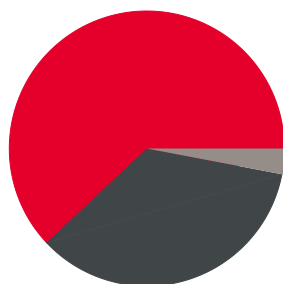
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽	Spikkestad skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	0.7 km	
⚽	Spikkestad Idrettspark	15 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	1.3 km	
🚴	AK Fryktløs	5 min	🚶
🚴	Yogahuset	20 min	🚶

Boligmasse



62% enebolig
35% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Røyken Sentrum

6 min 🚗



Vitusapotek Spikkestad

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
35% 6-12 år
21% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



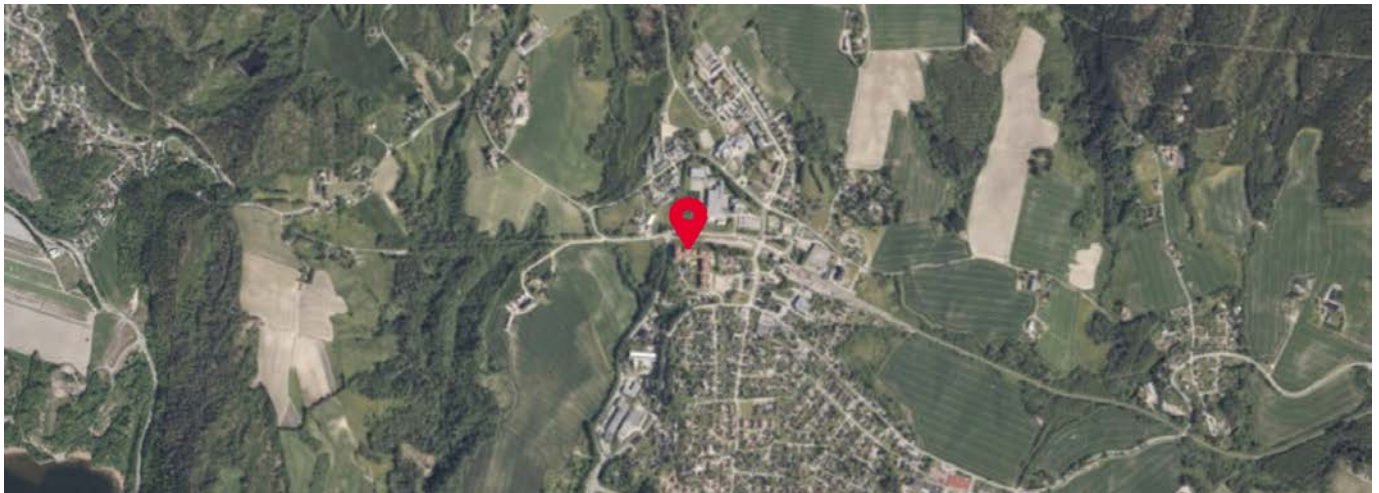
0%

43%

Spikkestad vestre/Søndre Rud
Drammen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 1 av 2

Boligsameiet Spikkestad Park 3	V ³ r ref.: 535/19	Fndelsdato eier: 07.04.1931
ASPELUND 13	Type: Boligsameie	
3430 SPIKKESTAD	Eiere: Jan Gunnar J nr ³	
Organisasjonsnr: 999 338 194	Seksjonsnr: 19	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 072

Felleskostnader: Aspelund 13 4 031

Tilleggsytelser: Avregningsgebyr gass 41

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajouf. Andel f.gj. (l³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 0Klient ajouf. l³ n: Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Terje Kjos

Adresse: ASPELUND 15

Postnr/-sted: 3430 SPIKKESTAD

Telefon: Mob.: 91533605

E-post: kjosterje@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 447
Annen formue:	46 187	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 19 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2012G³ rds/bruksnr: 206/104

Bygningstype: Terrassehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2754.7

9: Forsikring

Forsikret i: Sparebank 1 Forsikring AS Polisenr: 2526132

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.02.2013 SSBnr: H0404

Etasje: 4 Oppvarmingstype: Strøm og gass

Heis: Ja

Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()

Systeml³ s: Nei Antall rom:

Husdyrhold: Se vedtekter Oppr. antall rom:

Livslnp standard: Nei Kategori: 91 m2

Fasiliteter:

Gass avregnes ³ rlig og ved eierskifte

Det vil p³ lnp et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon.

Kommunale avgifter for renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Kommunale avgifter for vann og avlnp er ikke inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 04.02.26 Side 2 av 2

Boligsameiet Spikkestad Park 3	V ³ r ref.: 535/19	Fødselsdato eier: 07.04.1931
ASPELUND 13	Type: Boligsameie	
3430 SPIKKESTAD	Eiere: Jan Gunnar J nr ³	
Organisasjonsnr: 999 338 194		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Boligsameiet Spikkestad Park 3

Torsdag 15.05.2025 kl. 18:00
Vårsol

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Spikkestad Park 3

Tid og sted: Torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Vårsol

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

5.2 Vedtektsendring punkt 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Styret foreslår å fjerne en del av vedtektenes punkt 5-1 (2);

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, **med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.**

Forslag til nytt punkt 5-1 (2);

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 5-1 (2) godkjennes.

5.2 Vedtektsendring punkt 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Styret foreslår å fjerne en del av vedtektenes punkt 5-2 (3);

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

Forslag til nytt punkt 5-2 (3);

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

Forslag til vedtak: Nytt punkt 5-2 (3) godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Terje Kjos
Styremedlem, Erling Lindberg Andersen
Styremedlem, Knut Nordahl
Varamedlem, Helge Myrvold
Varamedlem, Ingrid Teigen

6.1 Valg av leder

På valg: Terje Kjos. Stiller til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Terje Kjos for 2 år.

Forslag til vedtak: Terje Kjos velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Erling Lindberg Andersen. Stiller til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Erling Lindberg Andersen for 2 år.

Forslag til vedtak: Erling Lindberg Andersen velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Ingrid Teigen. Stiller til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Ingrid Teigen for 2 år.

Forslag til vedtak: Ingrid Teigen velges for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

På valg: Per Gunnerud og Geir Guthormsen. Da Hilde Kristin Lorentzen har flyttet, må det velges tre medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen innstiller Kathrine Klemetsdal, Per Gunnerud og Geir Guthormsen for 2 år.

Forslag til vedtak: Kathrine Klemetsdal, Per Gunnerud og Geir Guthormsen velges for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 572 239	1 382 736
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	170 732	189 503
B. Endring arbeidskapital	170 732	189 503
C. Arbeidskapital	1 742 971	1 572 239
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 966 594	1 834 324
Kortsiktig gjeld	-223 622	-262 085
C Arbeidskapital	1 742 971	1 572 239

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Spikkestad Park 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 937 928	1 766 088	1 937 984	1 946 684
Sum leieinntekt		1 937 928	1 766 088	1 937 984	1 946 684
Sum inntekt		1 937 928	1 766 088	1 937 984	1 946 684
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		267 257	302 207	320 000	305 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	308 320	262 895	205 700	263 500
Kommunale avgifter/renovasjon		209 674	200 513	229 000	240 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 119	7 910	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	6	393 121	219 390	503 000	574 000
Revisjonshonorar		6 476	6 186	6 200	7 000
Forretningsførerhonorar		113 509	107 693	114 000	118 000
Andre honorar	7	10 935	15 306	16 600	11 700
Kontorkostnad		1 017	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		266 304	258 625	275 000	278 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	274	0	0
Kontingenter og gaver		3 153	4 005	3 000	3 000
Forsikringer		100 196	91 187	105 000	120 000
Andre kostnader	8	25 885	22 993	27 300	28 000
Sum kostnad		1 828 253	1 619 223	1 931 900	2 075 800
Driftsresultat		109 675	146 865	6 084	-129 116
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 057	42 638	1 000	1 000
Netto finansposter		-61 057	-42 638	-1 000	-1 000
Arsresultat		170 732	189 503	7 084	-128 116
Overført sameiekapital		170 732	189 503	0	0
SUM OVERFØRINGER		170 732	189 503	0	0

Balanse 2024 Boligsameiet Spikkestad Park 3

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		45 795	0
Kostnader til avregning		80 841	78 856
Andre kortsiktige fordringer		0	42 020
Forskuddsbetalte kostnader		60 224	47 603
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 779 734	1 665 845
Sum omløpsmidler		1 966 594	1 834 324
SUM EIENDELER		1 966 594	1 834 324

Balanse 2024 Boligsameiet Spikkestad Park 3

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 742 971	1 572 239
Sum opptjent egenkapital		1 742 971	1 572 239
Sum egenkapital	9	1 742 971	1 572 239
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		118 707	148 109
A konto til avregning		65 586	51 582
Annen kortsiktig gjeld		39 329	62 393
Sum kortsiktig gjeld		223 622	262 085
Sum gjeld		223 622	262 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 966 594	1 834 324

Sted: _____

Dato: _____

Terje Kjos
Styreleder

Knut Nordahl
Styremedlem

Erling Lindberg Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 66 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 206, b.nr 104 i Asker kommune. Eiertomt på 2 754,7 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind Forsikring polisenr. 19960296 og 20156598.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner gass, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 937 928	1 766 088
Sum	1 937 928	1 766 088

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	114 100

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	15 046	14 386
6360 Renhold, vindu, containere	19 950	37 040
6361 Fast renhold	137 850	93 818
6362 Skadedyrutryddelse	5 427	4 845
6364 Matteleie	0	6 195
6390 Andre driftskostnader	0	21 000
6391 Snømåking/strøing/feiling	58 147	18 171
6392 Containerleie/tømming	6 482	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	65 419	67 440
Sum	308 320	262 895

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	6 188	5 938

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	518	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	7 711
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 304	0
6552 Driftsmateriell	297	199
Sum	2 119	7 910

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	3 406
6602 Vedlikehold VVS	0	5 270
6603 Vedlikehold elektro	165 808	13 375
6611 Vedlikehold /serviceavtaleheiser	118 954	129 076
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	19 970
6617 Vedlikehold brannvernustyr	36 898	8 819
6621 Vedlikehold tekniske, ventilasjon	57 739	36 178
6643 Glassarbeid/Vindu	5 448	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 274	3 296
Sum	393 121	219 390

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	8 980	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 955	15 306
Sum	10 935	15 306

Konto 6714 gjelder bistand med innkaling til årsmøtet.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 083	399
7719 Møter, div. styret	9 000	1 727
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	6 366
7770 Betalingskostnader	983	1 000
7773 Omkostninger innkreving	5 295	835
7790 Andre kostnader	7 726	12 667
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	25 885	22 993

Konto 7790 gjelder løpende meglerhonorar.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 572 239	170 732	1 742 971
Sum opptjent egenkapital	1 572 239	170 732	1 742 971
Sum egenkapital	1 572 239	170 732	1 742 971

Note 10 - Spesifisert Regnskap

Ar 2024	Kostnader til fordeling	Spikkestad Park 3	Spikkestad Park 4
Strøm garasje	63 174	42 116	21 058
Diverse kostnad 2024	74 211	49 474	24 737
Sum	137 385	91 590	45 795

2/3 av kostnader

1/3 av kostnader

Sameiet fordeler kostnader med Boligsameiet Spikkestad Park 4. Det gjelder lys og varmekabler i garasje, felles brannvarsling, serviceavtale med Nassau Norport AS og Anticimex AS.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Spikkestad Park 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Spikkestad Park 3

Styreleder	Terje Kjos (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Knut Nordahl (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Erling Lindberg Andersen (sign.)	24.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Spikkestad Park 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Spikkestad Park 3 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-26 16:27:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WD79T-MI9GR-9IEDW-LRHRS-O7VSK-5J0N3

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Spikkestad Park 3

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Terje Kjos
Styremedlem, Erling Lindberg Andersen
Styremedlem, Knut Nordahl
Varamedlem, Helge Myrvold
Varamedlem, Ingrid Teigen

Styret i Boligsameiet Spikkestad Park 3 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Spikkestad Park 3 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Spikkestad Park 3 ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 999338194

Boligsameiet Spikkestad Park 3 består av 48 boliger og 18 næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Spikkestad Park 3 er fullverdiforsikret i Sparebank 1 Forsikring AS, avtalenr 2526132. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Spikkestad Park 3 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Brannkontroll
- Gjennomgang av eiendomsmassen

Styrets arbeid

Styret har i 2024 arbeidet med følgende saker.

Endring av rammeavtaler.

Vindusvask innvendig og utvendig i trappeganger.

Service på gassanlegg.

Brannvarsling i kjeller er testet.

Gassmåler avlesning.

Oppfølging av Anticimex avtalen som omfatter mus og rotter i garasje og søppelboder.

Ny kunde avtale med USBL.

Avtale med Norsk Brannvern om gjennomgang i alle leiligheter.

Fordeling av utgifter mellom sameiet 3 og 4.

Fellesmøter med tre andre sameier angående våre ute arealer.

En stor takk til beboere som måker snø og feier.

En stor takk til dere alle for godt samarbeide i året som er gått.

Styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 15.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Spikkestad Park 3 torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Vårsol.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Charlotte Hennum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Vegard Henriksen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 36

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Styret foreslår å fjerne en del av vedtektenes punkt 5-1 (2);

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, **med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.**

Forslag til nytt punkt 5-1 (2);

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Vedtektsendring punkt 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Styret foreslår å fjerne en del av vedtektenes punkt 5-2 (3);

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

Forslag til nytt punkt 5-2 (3);

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

På valg: Terje Kjos. Stiller til gjenvalg.
Valgkomiteen innstiller Terje Kjos for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Terje Kjos for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Erling Lindberg Andersen. Stiller til gjenvalg.
Valgkomiteen innstiller Erling Lindberg Andersen for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Erling Lindberg Andersen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Ingrid Teigen. Stiller til gjenvalg.
Valgkomiteen innstiller Ingrid Teigen for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ingrid Teigen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

På valg: Per Gunnerud og Geir Guthormsen. Da Hilde Kristin Lorentzen har flyttet, må det velges tre medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen innstiller Kathrine Klemetsdal, Per Gunnerud og Geir Guthormsen for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kathrine Klemetsdal, Per Gunnerud og Geir Guthormsen for 2 år.

Protokoll for Boligsameiet Spikkestad Park 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Charlotte Hennum (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Vegard Henriksen (sign.)	15.05.2025

VEDTEKTER

for

Sameiet Spikkestad Park 3
(org. nr. 999 338 194)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16.06.2017, sist endret på årsmøtet 15.05.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Spikkestad Park 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.09.2012.

Disse vedtekter har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 48 boligseksjoner og 18 næringsseksjoner (parkeringsplasser) på eiendommen gnr. 206, bnr. 104 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

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

Sameiets forretningskontor ligger i Drammen kommune.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller

andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 66 parkeringsplasser. Av disse er

- 48 tilleggsareal
- 18 seksjoner (seksjon 49-66)

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) 48 av parkeringsplassene i parkeringskjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplass som er egen seksjon, kan bare selges eller leies ut til andre seksjonseiere i sameiene Spikkestad Park 3 og 4.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer, jf. vedtektene punkt 6-1 (3).

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Arbeidet skal utføres av autorisert firma med kompetanse på denne type oppdrag og dokumenteres til styret.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser i parkeringskjeller er seksjonert som tilleggsdel til den enkelte boligseksjon. Noen av parkeringsplassene er avsatt til HC-parkering for sameiere med spesielle behov. Dette gjelder de 4 største av de p-plassene som er seksjonert som tilleggsdel.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

Om utgiftsfordeling vises til vedtektenes punkt 6-1 (3).

4-7 Selger/utbyggers disposisjonsrett over ledige parkeringsplasser

Selger/utbygger har full disposisjonsrett over ledige parkeringsplasser som ikke er omfattet av sameiets fellesareal, og står fritt til å selge eller leie ut disse parkeringsplassene. Dette gjelder seksjon nr. 49,50,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66. Det er ikke tillatt å selge/leie ut disse plassene til andre enn til seksjonseiere innen Spikkestad Park utbyggingen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdel. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Eier av næringsseksjonene er ansvarlige for alle utgifter forbundet med disse, herunder offentlige skatter og avgifter.

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

(3) Eier av næringsseksjoner i parkeringskjeller er kun ansvarlig for andel av fellesutgifter i garasjeanlegget. Fellesutgiftene i garasjeanlegget fordeles med lik andel per p-plass.

(4) Særskilt om nedgravd felles gassanlegg:
Gasstanken som er nedgravd er ment å betjene Spikkestad Park 3.

Sameiet er ansvarlig for utgifter til drift og vedlikehold av gasstank og fordelings- og stigeledninger frem til abonnentskap for den enkelte leilighet. Forbruk av gass fordeles etter forbruk. Kostnader forbundet med administrasjon av avregning av den enkelte seksjon faktureres likt pr seksjon som har gasstilførsel. Kostnader forbundet med service av gasstank og gasspeis fordeles likt pr seksjon som har gasstilførsel.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal den 20. hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha to medlemmer og 2 varamedlemmer. Valgkomite skal bestå av 3 medlemmer og velges for to år.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

(5) Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Seksjonseier må søke styret om å foreta slike endringer:

1. Innglassing av terrasse.
2. Bygningsmessige arbeider i leiligheten.
3. Legge panel i taket på terrasse.

Den som til enhver tid er eier av boligseksjonen har det økonomiske ansvar for vedlikehold av punkt 1 2 og 3.

Kostandene med demontering og tilbakestilling etter vedlikehold/reparasjoner som sameiet må utføre på disse punktene, ligger hos seksjonseier og ikke hos sameiet. Sameierforsikringen dekker punkt 1 og 3, men egenandel må dekkes av seksjonseier.

Hver enkelt må tegne egen innboforsikring.

11. Særskilt om prosjektet Spikkestad Park – fremtidig utvidelse av sameiet

Spikkestad Park består av 4 byggetrinn.

Hvert byggetrinn utgjør ett eierseksjonssameie. Dersom to eller flere sameier senere ønsker å slå seg sammen, kan dette skje ved en resekjonering. En slik sammenslåing må evt gjennomføres og bekostes av involverte eierseksjonssameier, og vil blant annet kreve tilslutning fra alle sameierne. En del av en slik sammenslåing vil også være vedtagelse av nye vedtekter for det sammenslåtte sameiet.

12. Spikkestad Park Velforening

Sameiet Spikkestad Park 3 er pliktig medlem av Ansvarsgruppa for sameienes felles uteareal. Ansvarsgruppa skal ha som oppgave å drifte felles grøntanlegg med beplantning, friområder, lekeplasser m.m. til det beste for områdets beboere.

Grøntområdene/fellesarealer er å regne helt inn til balkongrekkverkene/bygningskroppene.

Utgiftene for vedlikehold og drift av sameienes felles uteareal deles med 1/5 del på hver bygning. Dvs Sameie 1 har 1/5, Sameie 2 har 1/5, Sameie 3 har 2/5 og Sameie 4 har 1/5.

Ansaret for stell/vedlikehold av dammen og for utføring av HMS på lekeplassen, går på omgang mellom sameiene, dvs hvert sameie har ett kalenderår hver. Ansvarsgruppa har tegnet avtale for 2 årlige servicer på dammen fra et eksternt firma.

Hvert styre har ett medlem i Ansvarsgruppa. Dette er styreleder eller den i styret som det enkelte styre måtte velge som sin representant.

Ansvarsgruppa består av 5 – fem - medlemmer hvor hvert medlem har antall stemmer likt med sameiets antall bygg. Sameie 1 har en stemme, Sameie 2 har en stemme, Sameie 3 har to stemmer og Sameie 4 har en stemme.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler for Spikkestad Park 3

Vedtatt og gjeldende fra styremøte (dato)

Generelt:

Styrets målsetting er at alle beboere i Spikkestad Park 3 skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste. Samtidig ønsker styret at sameiets felles eiendommer skal fremstå ryddig og enhetlig.

§ 1

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Styret skal av registreringshensyn underrettes om utleie. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 2

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

Ytre orden:

§ 3

I oppgang/felles trapperom / ganger må det ikke settes ting som barnevogner, sykkel, ski, planter, møbler, bilder m.m. som er til sjenanse for andre beboere. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

§ 4

Alle felles dører skal holdes låst, garasjeporten skal holdes lukket.

§ 5

Parkering skal skje på tildelt plass i garasjekjeller. Innkjøring i boligområdet skal gjøres meget aktsomt. Beboere må sørge for at besøkende bruker gjesteparkeringen. Gjesteparkeringen er kun forbeholdt besøkende.

§ 6

Det er forbudt å kaste eller sparke ball på vegger i sameiet.

§ 7

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. Det er av stor betydning at flest mulig deltar på dugnadene. Det er mye som skal gjøres for å holde sameiet ryddig og i orden. Uteblivelse belastes med et dugnadsbidrag som går til innkjøp av nødvendig utstyr, og evt. timearbeid fra innleide for sameiet.

§ 8

Fellesarealer som plener, er til for alle! Alle former for oppsetting av plutting, gjerde, hekk, villvin osv. som er utenfor leilighetene skal behandles i styret for godkjenning, i forkant av igangsettelse.

§ 9

Montering av antenner, markiser, utvendige persienner og lignende skal ikke finne sted uten styrets skriftlige godkjenning. Felles standard farge for utvendig markise/persienne er lys grå. Utvendig markise/persienne skal bestilles og evt monteres fra en og samme leverandør som styret utpeker. Styret bestemmer, farge på maling, antenner og andre ting som har med utvendig fasade å gjøre. Dette for å opprettholde en enhetlig og ryddig fasade. Styret kan etter varsel fjerne utvendige anordninger som på forhånd ikke er søkt eller godkjent.

Fellesrom

§ 10

Søppel skal kastes i søppelcontainere i renovasjonshuset. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Søppel skal sorteres, og vi skiller mellom papir/papp og annet restavfall i henhold til RFDs vedtekter. Poser skal knyttes sammen. Overfyll ikke containerne (lokket må kunne stenges ordentlig), da dette skaper lukt og gode forhold for skadedyr. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i containerne, og må kjøres vekk av den enkelte beboer. Kommunens anvisninger følges.

§ 11

I sykkelbod skal det kun oppbevares sykler og tilsvarende gjenstander og evt sameiets redskaper. På vinteren er det i tillegg tillatt å oppbevare akebrett og lignende i sykkelboden. Styret har anledning til å flytte andre gjenstander.

§ 12

Vask av oppganger er satt bort til vaktmester.

§ 13

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører.

§ 14

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter både på ringetablå og postkasser i sameiet. Bestillingsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører. Styrets medlemmer bistår med informasjon og hjelp.

Indre orden:

§ 15

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ledningene ikke fryser.
Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

§ 16

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

§ 17

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkonger.

§ 18

Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn, såfremt dette ikke er avtalt/informert om på forhånd. Beboere oppfordres til å vise generelt hensyn vedrørende støy og ikke benytte vaskemaskin/oppvaskemaskin i dette tidsrommet.

Støyende arbeid kan bare utføres i tidene mandag – fredag, kl. 08.00 - kl. 21.00 og kl. 10.00 – kl. 18.00 på lørdager og kl. 14.00 til 18.00 på søndager.

I tillegg gjelder de meddelelser – skriftlig og muntlig – som til enhver tid gis av styret, forretningsfører eller vaktmester på vegne av styret, som en del av husordensreglene.



Røyken kommune

Grønn, nær og levende

Arkitektene Fosse og Aasen AS

Deres ref.

Vår ref.
10/2636-121

Dato
02.12.2014

FERDIGATTEST- BLOKK B,D OG E

GNR/BNR 6/55 , 6/56 , 6/57

Jfr.plan- og bygningsloven § 99

BYGGEPLASS: Spikkestad park 3430 SPIKKESTAD	SAK NR.: PS 91/13
ARBEIDETS ART: Nybygg,	
TILTAKSHAVER: Rondane Eiendom AS	SØKNAD MOTTATT: 19.11.14
ANSVARLIG SØKER: Arkitektene Fosse og Aasen A/S	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, jfr. SAK-forskrift §§ 19 og 30. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Med hilsen

Jan Wiggo Pedersen
byggesaksbehandler

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 206, Bruksnr 104, Seksjonsnr 19	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	2003 Myhre
Veiadresse:	Aspelund 13, gatenr 21299	Valgkrets:	9 Spikkestad
(fra bruksenhet)	3430 Spikkestad	Kirkesogn:	1070501 Røyken
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2003 Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	26.09.2012	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	91/4 146
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 754,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:				
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring

Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/206/104	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/206/104/0/1	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/2	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/3	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/4	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/5	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/6	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/7	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/8	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/9	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/10	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/11	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/12	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/13	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/14	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/15	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/16	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/17	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/18	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/19	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/20	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/21	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/22	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/23	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/24	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/25	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/26	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/27	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/28	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/29	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/30	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/31	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/32	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/33	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/34	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/35	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/36	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/37	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/38	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/39	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/40	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/41	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/42	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/43	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/44	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/45	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/46	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/47	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/48	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/49	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/50	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/51	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/52	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/53	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/54	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/55	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/56	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/57	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/58	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/59	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/60	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/61	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/62	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/63	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/64	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/65	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/66	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/206/104	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/206/104/0/1	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/2	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/3	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/4	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/5	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/6	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/7	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/8	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/9	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/10	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/11	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/12	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/13	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/14	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/15	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/16	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/17	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/18	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/19	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/20	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/21	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/22	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/23	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/24	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/25	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/26	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/27	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/28	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/29	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/30	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/31	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/32	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/33	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/34	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/35	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/36	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/37	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/38	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/39	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/40	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/41	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/42	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/43	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/44	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/45	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/46	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/47	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/48	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/49	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/50	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/51	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/52	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/53	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/54	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/55	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/56	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/57	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/58	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/59	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/60	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/61	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/62	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/63	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/64	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/65	0,0
			Mottaker	3203/206/104/0/66	0,0

Seksjonering	Forretning:	24.09.2012	Etablert/Endret	3203/206/104	0,0
	Matrikkelført:	24.09.2012	Etablert/Endret	3203/206/104/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/64	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/65	0,0
			Etablert/Endret	3203/206/104/0/66	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aspelund 13	H0404	Bolig	91,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:	582,0	Rammetillatelse:	28.08.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 992,0	Igangset.till.:	21.12.2011
Energikilde:		BRA annet:	2 128,0	Ferdigattest:	02.12.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	4 120,0	Midl. brukstil.:	01.02.2013
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	300084007			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 819,0	1 819,0				
H01	6		498,0	84,0	582,0				
H02	6		498,0	75,0	573,0				
H03	6		498,0	75,0	573,0				
H04	6		498,0	75,0	573,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

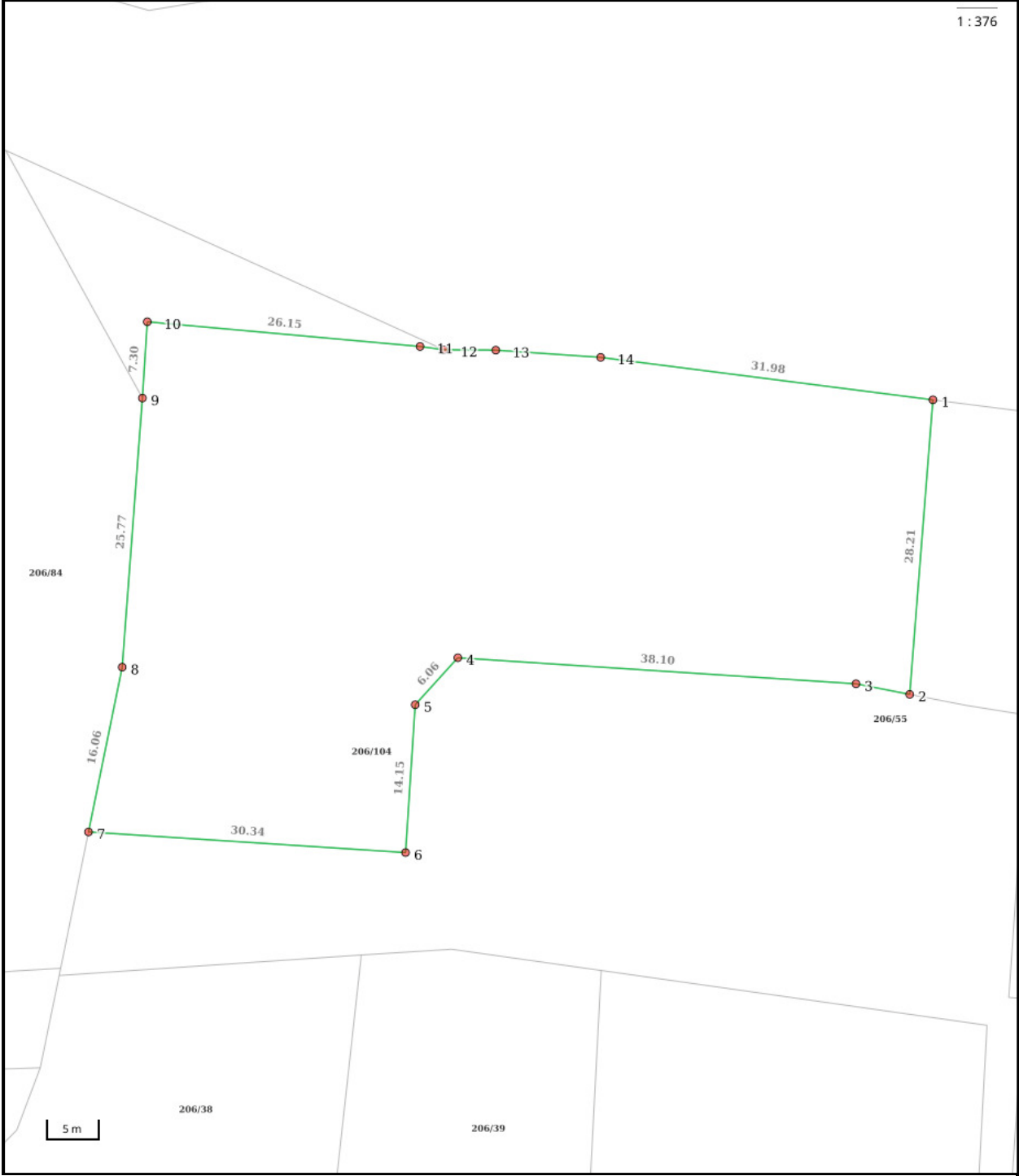
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
31 – 200 cm	Ikke angitt				

Areal og koordinater**Areal:** 2 754,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 887,69	575 030,77	28,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 623 859,48	575 031,11	5,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 623 860,02	575 025,92	38,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 623 859,06	574 987,83	6,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 623 854,23	574 984,18	14,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 623 840,08	574 984,54	30,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 623 839,31	574 954,21	16,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 623 855,27	574 955,99	25,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 623 881,04	574 955,59	7,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 623 888,34	574 955,40	26,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 623 888,34	574 981,55	2,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 623 888,24	574 983,83	4,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 623 888,65	574 988,78	10,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 623 888,86	574 998,81	31,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	206	Bruksnr.	104	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Aspelund 13, 3430 SPIKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 2 755 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 755 m ² BestemmelseOmrådenavn #7Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 753 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 2 m²
Arealbruk Parkering,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062720130306
Navn	Områderegulering Spikkestad sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7874/062720130306_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Parkering Feltnavn o_SPA

Id	0627199
Navn	Spikkestad Sentrum Vestbygda Skole
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7699/0627199_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 110 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Delareal	2 643 m ²
Formål	Boliger
Feltnavn	Bb



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	206	Bruksnr.	104	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Aspelund 13, 3430 SPIKKESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 718,30 kr
Feiing	205,00 kr
Vann	4 520,58 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 09.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	206	Bnr:	104	Fnr:		Snr:	19
Adresse:	Aspelund 13, 3430 SPIKKESTAD						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 09.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	206	Bnr:	104	Fnr:		Snr:	19
Adresse:	Aspelund 13, 3430 SPIKKESTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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

Bestemmelser til Reguleringsplan for Spikkestad sentrum - Felt Bb, FI og Fr - Gnr/Bnr 6/55, 56 og 57

Bebyggelsesplan for Spikkestad sentrum, gnr/bnr 6/55, 56 og 57, datert 20.11.2007, revidert 05.06.2008, sist revidert 27.01.2009, med tilhørende bestemmelser datert 01.07.2007, revidert 05.06.2008, sist revidert 27.01.2009.

Vedtatt av kommunestyret i møte den 21.08.2008 (møtesak nr. 67/08) og planutvalget den 27.01.2009 (møtesak nr. 3/09). Saksnr.: 08/686

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| * Byggeområde | - boliger (Bb) |
| * Fellesområder | - felles avkjørsel/parkering |
| * Fellesområder | - felles lekeområde for barn (FI) |
| * Annet fellesareal | - grøntområde |
| * Offentlig Friområde | - park (Fr) |
| * Offentlig gangareal/turvei | - gang- og sykkelvei |

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningers form og farge

Alle bygninger skal gis et enhetlig utseende. Det skal ikke benyttes taktekkingsmaterialer som er reflekterende. Farge på tak skal holdes innenfor en skala på svart og rødt. Hovedfasaden skal være i lys tegl, evt. kan trepanel og naturstein inngå i fasaden. Fargebruken på husene skal være harmonisk. Det skal fremlegges en fargeplan for området til godkjenning. Takformer skal være pyramidetak, med takvinkel mellom 22.5 grader og 30 grader. Møne- og gesimshøyder skal måles etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng, jamfør målereglene i teknisk forskrift § 4-2.

b) Landskapsbehandling

Alt areal som bearbeides må få en tiltalende utforming som er tilpasset omgivelsene. Det er ikke spesielle områder som må vernes, men dersom det under utbyggingen fremkommer automatisk fredede kulturminner, skal utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles - jamfør kulturminnelove § 8.2 - og arbeidene stanses til avklaring av funnene er foretatt. Ved anlegging av skjæringer og fyllinger skal overganger til eksisterende terreng jevnnes ut og tilsås så snart anleggsarbeidet er ferdig, og forholdene forøvrig tillater det.

c) Inngjerding

Det tillates generelt ikke oppsetting av gjerder inne på planområdet. Unntak gjøres for lekeplass og uteplass foran leilighetenes stuer. Gjerder skal ikke overstige 1 meter i høyde.

d) Utomhusplan

Utomhusplan for hele området i målestokk 1:200 skal følge byggesøknaden. Denne skal særlig vise lekeplassenes utforming og tilpasning mellom parkeringsareal og vei.

e) Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kravet til minste uteoppholdsareal settes til 70 m^2 pr. boenhet. Offentlig park, parkering og veier for kjøretrafikk, private balkonger og terrasser samt bebygd areal inngår ikke i MUA.

§ 4 BEBYGGELSEN

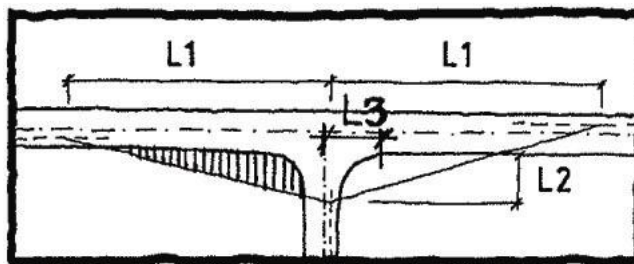
Bebyggelsen kan oppføres i 4 etasjer. Det tillates inntil 110 boligenheter innen rammen av tillatt grad av utnyttning. Det forutsettes at 5 blokker er i tråd med kommuneplanens krav til uteoppholdsareal pr. boenhet. Dersom 5 blokker ikke lar seg forene med kommuneplanen, reduseres antall enheter fra 110 til 88 leiligheter tilsvarende en reduksjon fra 5 til 4 blokker.

Tillatt gesimshøyde er 12.5 meter, og mønehøyde (topp pyramidetak) er 16 meter.

Tomteutnyttelsen angis i prosent som maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) og er fastsatt til 45 %.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

Det er innregulert frisiktssoner for trafikk ved områdets avkjørsel.



Følgende verdier legges til grunn : $L1 = 30$ meter , $L2 = 4$ meter og $L3 = 4$ meter. Det tillates ikke beplantning eller plassering av gjenstander eller utstyr som er mer enn 0.5 meter over veibanen. Høystammede trær kan tillates.

§ 6 FELLESOMRÅDER

a) Avkjørsel

Det er regulert inn en avkjørsel. Avkjørselen er felles for all bebyggelse på området. Den er regulert i 6 meters bredde og skal opparbeides i min. 5 meters bredde.

Videre er det regulert inn en offentlig gang- og sykkelvei med vendehammer med tillatt adkomst for renovasjonsbiler, flyttebiler m.m. Den er regulert i 6 meters bredde hvorav 3 meter skal opparbeides.

b) Parkering

All parkering av biler henvises til parkeringskjeller under husene eller til felles parkeringsplass på terreng. Det skal opparbeides 1.5 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering over terreng er vist på bebyggelsesplanen, øvrig parkering skal skje i felles anlegg under terreng.

I tillegg skal 0.2 plasser pr. boenhet avsettes til gjesteparkering. 5 % av plassene skal reserveres til HC-plasser. Parkeringsplasser for gjester skal være tilgjengelig hele døgnet. Plass til sykkelparkering skal avsettes med 1 plass pr. boenhet.

c) Lekeplass

Det skal opparbeides min. 2 småbarnslekeplasser på tilsammen ca. 700 - 800 m². Plassene skal minimum inneholde sandkasse, huskestativ og sittegruppe.

d) Renovasjon

Det skal avsettes plass til avfallsrom i henhold til kommunens normer i direkte tilknytning til felles adkomst eller felles gangvei.

e) Universell utforming.

Det skal tas hensyn til universell utforming i alle deler av prosjektet. Hvordan dette er gjort, skal dokumenteres ved byggesøknad. Som et minimum skal 20 % av leilighetene utformes med livsløpstandard. Alle utearealer skal være universelt utformet.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før brukstillatelse gis, skal lekeplass, uteareal, gang- og kjøreveier være opparbeidet slik at de ulike byggetrinnene fungerer på en god måte. Detaljer om dette avtales i forbindelse med søknad om igangsetting.
- b) Småbarnslekeplassene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

- c) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på mer enn 66 leiligheter innen planområdet, tilsvarende 3 blokker, før sammenhengende offentlig gang- og sykkelvei fra TGs, gjennom planområdet, videre over gnr/bnr 6/27 og frem til Industriveien, er regulert og etablert. Reguleringsbredden settes til 6 meter og veien opparbeides i 3 meters bredde.
- d) Før det gis brukstillatelse skal det opparbeides et sammenhengende gjerde med høyde min. 1.8 meter mot jernbanespor, for å hindre barn og andre atkomst til jernbanesporet.

Røyken Kommune, den

.....
Ordfører Rune Kjølstad

Vedtaksdato: 18.06.2015
Planid: 20130306

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR SPIKKESTAD SENTRUM

§ 1 Hensikt

Hensikten med planen er å utvikle Spikkestad til en attraktiv, intim og levende stasjonsby. Spikkestad sentrum skal gis visuelle kvaliteter gjennom fokus på design, materialbruk og vegetasjon. Området skal ha gode byrom og forbindelser som gir mulighet for opphold og aktivitet gjennom hele året. Byens bebyggelse skal ha en menneskelig skala, romme ulike funksjoner og tilpasses beboere i alle aldre.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

Følgende reguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran denne områdeplanen:

- Detaljregulering for Spikkestad stasjon KK1, vedtatt 21.06.2012
- Detaljregulering for Spikkestadkvartalene felt S11, vedtatt 06.12.2012

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 12-7)

§ 3 Plankrav

§ 3.1 Krav om detaljreguleringsplan

Innenfor feltene BS1-6, BS8-13 og BAT kan arbeid og tiltak som er søknadspliktige og krever ansvarlig søker ikke skje før det respektive området inngår i en detaljregulering. Reguleringsplanen skal omfatte hele det respektive feltet

For felt BS10 er det i tillegg krav til samtidig regulering av feltene o_ST3 og o_ST4. For felt BS12 er det i tillegg krav til samtidig regulering av felt o_ST2.

Tiltak på felt BV som medfører en utvidelse av dagens drift, kan ikke skje uten detaljregulering.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

For feltene BS1 og BS12 kan kravet om at hele feltet skal inngå i samlet reguleringsplan fravikes, dersom det utarbeides detaljregulering for mer enn 50 % av feltet. Dette forutsetter at det illustreres hvordan hele feltet samlet sikres en helhetlig utvikling i tråd med områdeplanen. Området som ikke reguleres må utgjøre mer enn 30 % av feltet.

Det er ikke krav om detaljregulering for felt BAT, forutsatt at kirke- og kultursenteret bygges i tråd med plantegninger "A501-A503", datert 14.01.2015 og fasadetegninger som vist i planbeskrivelsen.

§ 4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy. Grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 skal ivaretas ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og ved etablering av nye støykilder.

Krav til støyforhold kan fravikes innenfor områdeplanen under forutsetning av at boenhetene har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Alle vilkår i punkt 3.2.3 i T-1442/2012 skal være oppfylt for at avvik kan aksepteres.

§ 6 Miljø

§ 6.1 Generelt

Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planområdet skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal dokumenteres at løsningene reflekterer dette og at det brukes sunne, miljøriktige og energisparende konstruksjoner og materialer.

§ 6.2 Miljøprogram og -oppfølgingsplan

Ved detaljregulering skal det redegjøres for miljøambisjonene i prosjektet. Dette skal stadfestes i et miljøprogram (MP). Miljøprogrammet skal følges opp i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

MP og MOP skal utarbeides i tråd med NS 3466:2009.

§ 6.3 Overvann

Overvann og anlegg for fordrøyning skal håndteres på egen eiendom. Fordrøyning av overvann skal dimensjoneres i tråd med Røyken kommunes dimensjoneringskriterier for overvann, datert 21.01.2015.

§ 7 Gatetrær

Ved planting av gatetrær skal det kreves minimum 3 års oppfølging fra entreprenør. Dette for å sikre at trærne ikke tørker ut før de har slått rot.

Stammetrær skal plantes med minimum stammeomkrets 18-20.

§ 8 Nye Stasjonsvei, o_SKV3

Dersom arbeid på Nye Stasjonsvei eller tilknyttet på tilstøtende arealer hindrer adkomsten til stasjonen, må adkomsten ivaretas gjennom andre veiløsninger. Det skal til enhver tid være adkomst til stasjonen, også i byggeperioden. Eventuelle endrede adkomstforhold må avklares med Jernbaneverket.

Buss i avvikssituasjon må også ha tilgjengelighet og mulighet til å snu.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (pbl. § 12-7 nr. 10)

§ 9 Før rammetillatelse gis

§ 9.1 Grunnerverv/overdragelse

Før det gis rammetillatelse skal overdragelse av berørte eiendommer som inngår i detaljreguleringen tiltaket er en del av, være utført. Det samme gjelder for eiendommer som inngår i arealer det er knyttet rekkefølgebestemmelser til.

§ 9.2 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering for planområdet.

§ 9.3 Tekniske planer

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides tekniske planer for vann-, overvanns-, avløps- og samferdselsanlegg (gater, gatetun og torg) som det er knyttet rekkefølgebestemmelser til.

§ 9.4 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for hele feltet i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bygg og anlegg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Biloppstillingsplasser, inkludert parkering for forflytningshemmede, og organisering av dette
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Ledelinjer, stigningsforhold, terrengplanering, trapper og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk på dekke
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt og annen møblering
- Plassering av felles postkasse- og renovasjonsløsninger, utvendig bod og innbygging/skjerming
- Håndtering av overflatevann
- Vegetasjon, plantevalg og plassering
- Vinterbruk (snølagring, oppvarmede flater, vinteraktiviteter m.m.)
- Utforming av lekeområder

§ 9.5 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan.

§ 9.6 Landskapsplan

Før det gis rammetillatelse skal en detaljert landskapsplan som viser belegg, beplantning, møblering, belysning og løsning av overvann for gatetun/gågate, feltene o_SGT1-3, godkjennes av kommunen.

§ 10 Før igangsettingstillatelse gis

§ 10.1 Felt BS8

Før det gis igangsettingstillatelse for felt BS8 må det redegjøres for hvordan skillet mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal skal utformes og sikres.

§ 10.2 Felt BS12

Før det gis igangsettingstillatelse på felt BS12 skal det være sikret tilgang til minimum 70 pendlerparkeringsplasser i tillegg til de plassene som er opparbeidet innenfor regulert jernbanestasjon. Plassene skal ligge innenfor en avstand på 300 m fra stasjonen og parkeringsløsning skal avklares med Jernbaneverket.

§ 10.3 Felt o_ST1

Før det gis igangsettingstillatelse på felt o_ST1 skal det være sikret tilgang til minimum 70 pendlerparkeringsplasser i tillegg til de plassene som er opparbeidet innenfor regulert jernbanestasjon. Plassene skal ligge innenfor en avstand på 300 m fra stasjonen og parkeringsløsning skal avklares med Jernbaneverket.

Før igangsettingstillatelse gis må "kiss & ride" (korttidsparkering) i enden av Nye Stasjonsvei, samt oppstillingsplasser for buss for tog være opparbeidet. Dette omfatter o_SPP16, o_SVT2 og o_SVG23 samt tilhørende kjørearealer og fortau. Opparbeidelsen skal være i tråd med vedtatt illustrasjonsplan for torget.

§ 10.4 H570_# 1 og H570_# 2

Før tillatelse til tiltak skal antikvarisk myndighet ha uttalt seg.

§ 10.5

o_SKV: Dersom det skulle vise seg nødvendig for å få tilstrekkelig radius for bus kan rundkjøring ved jernbanestasjonen justeres mot/i det som er regulert til torgarea ((o_ST1 og o_ST2).

§ 11 Før brukstillatelse/ ferdigattest gis

§ 11.1 Fellesbestemmelse

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på feltene BS1-13 skal:

- den forholdsmessige delen av VA-anlegg være opparbeidet i tråd med "Overordnet VA-nett, Spikkestad sentrum, 01.06.2015". Overvann skal dimensjoneres i henhold til "Dimensjoneringskriterier for overvann, til utbygger, 01.06.2015"
- nødvendige støyskjermingstiltak for eksisterende og berørte boliger innenfor og utenfor planområdet være opparbeidet.
- opparbeidelse av torg, felt o_ST1 - o_ST4, være sikret.
- opparbeidelse av gatetun, felt o_SGT1 – o_SGT3, være sikret.
- opparbeidelse av kjøreveg, felt o_SKV2 – o_SKV4, o_SKV6, o_SKV8 og o_SKV10, være sikret. Dette inkluderer opparbeidelse av fortau, sykkelveg/-felt, annen veggrunn, parkeringsplasser og holdeplass/plattform tilknyttet disse veiene. For o_SKV2 omfatter dette også opparbeidelse av "kiss & ride" og oppstilling for buss i avvikssituasjon.
- opparbeidelse av parkeringsplasser på felt SP1 og o_SPA være sikret
- opparbeidelse av gang- og sykkelveg, felt o_SGS3 og 4, være sikret.
- opparbeidelse av sykkelveg, felt o_SS4 og 6, være sikret

§ 11.2 Felt BS1

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS1 skal følgende være opparbeidet:

Tilgrensende del av Spikkestadveien med tilhørende veiformål, minimum fra og med kjøreveg, o_SKV2, til og med formålsgrænse for felt BS1.

§ 11.3 Felt BS2 og BS3

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS2 og BS3 skal følgende være opparbeidet:

Kjøreveg felt o_SKV5, fortau felt o_SF6 og o_SF7 og gang- og sykkelveg felt o_SGS5.

§ 11.4 Felt BS5

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS5 skal følgende være opparbeidet:

Nye Stasjonsvei felt o_SKV3 med fortau felt o_SF4 og o_SF5, parkeringsplasser felt o_SPP2 og o_SPP3 og kiss- and ride-løsning (o_SPP16, o_SVT2 og o_SVG23). Adkomstene her må tilpasses slik at det ikke blir konflikt mellom bussoppstilling og atkomst.

§ 11.5 Felt BS8

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS8 skal følgende være opparbeidet:

Kjøreveg felt SKV9, fortau felt o_SF15 og o_SF16 og parkeringsplass felt o_SPP11 og o_SPP12.

Del av torget felt o_ST4.

§ 11.6 Felt BS9

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS9 skal følgende være opparbeidet:

Kjøreveg felt SKV9, fortau felt o_SF15 og o_SF16 og parkeringsplass felt o_SPP11 og o_SPP12.

Del av torget felt o_ST4.

Gatetun felt o_SGT1.

§ 11.7 Felt BS10

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS10 skal følgende være opparbeidet:

Gatetun felt o_SGT1.

Del av torget felt o_ST3 og o_ST4.

Gangveg felt o_SG.

Kjøreveg felt o_SKV12, fortau felt o_SF22 og o_SF23 og parkeringsplass felt o_SPP14 og o_SPP15.

§ 11.8 Felt BS12

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt BS12 skal følgende være opparbeidet:

Nye Stasjonsvei felt o_SKV3 med fortau felt o_SF4 og o_SF5, parkeringsplasser felt o_SPP2 og o_SPP3 og kiss- and ride-løsning (o_SPP16, o_SVT2 og o_SVG23).

Del av torget felt o_ST2.

Flytting av stasjonsbygget til felt o_ST4.

Det skal være sikret tilgang til minimum 70 pendlerparkeringsplasser i tillegg til de plassene som er opparbeidet innenfor regulert jernbanestasjon. Plassene skal ligge innenfor en avstand på 300 m fra stasjonen og parkeringsløsning skal avklares med Jernbaneverket. Plasser som ikke kan løses i tilknytning til stasjonen skal fortrinnsvis være løst på felt SP1

§ 11.9 Felt SP1

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på felt SP1 skal gangforbindelse mellom SP1 og stasjonen, om o_SF13 og o_SGT3, være opparbeidet, inkludert sikker kryssing av Teglverksveien.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 12 Fellesbestemmelser for sentrumsformål

§ 12.1

På feltene BS1-13 tillates boliger med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet som forretning, kontor og tjenesteyting/service (kafè, restaurant, kiosk og lignende) med tilhørende anlegg.

§ 12.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering

Som dokumentasjon til detaljregulering skal det utarbeides:

- Fysisk modell eller 3D modell.
- Sol-/skyggediagram og vindstudier for arealer for uteopphold.
- Plan for håndtering av overvann på egen eiendom.
- Dokumentasjon på tilfredsstillende kapasitet på vann- og avløpsnett, og VA-plan for planområdet med tilkoblingspunkter.
- Redegjørelse for hvordan planen sikrer et godt lokalklima.
- Støyvurdering for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket.
- Plan for hvordan 1.etasje disponeres og hvordan inngangspartiene planlegges for å understøtte et aktivt samspill mellom gate/byrom og bebyggelsen, jf. § 12.9.
- Redegjørelse for uteoppholdsarealer og hvordan disse er tilrettelagt for alle aldre og ulike årstider. Uteoppholdsarealer på bakken skal fremgå av plankartet.

Alle kvaliteter og positive forhold som beskrives i prosjektet skal sikres i reguleringsbestemmelsene og/eller på plankartet.

§ 12.3 Høyder

Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng.

§ 12.4 Tekniske løsninger

Tekniske løsninger og tekniske behov/rom skal løses innen bygningsmassen. Containere og lignende tillates ikke utenfor bygg.

Avfallshåndtering og varelevering skal innpasses i bygningen og skjermes mot omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy og innsyn. Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan.

Master, antenner, tekniske rom, heisoverbygg og andre installasjoner tillates ikke over maks høyder angitt for hvert enkelt felt.

§ 12.5 Krav til parkering

Krav til antall parkeringsplasser er:

Bolig

- Maks. 1 p-plass for hver 3-roms leilighet og større.
- Maks 0,7 p-plass for hver 1- og 2-roms leilighet.
- 0,2 p-plasser gjesteparkeringsplass per leilighet
- Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser per leilighet

Kontor

- Maks. 1 p-plass per 70 m² BRA kontor
- 0,7 p-plass per 30 m² BRA for sentrumsformål for øvrig.
- Det skal etableres sykkelparkering for min. 50% av de ansatte

Næring

- Maks. 0,5 p-plass per 30 m² BRA kontor
- 0,7 p-plass per 30 m² BRA for sentrumsformål for øvrig.
- Det skal etableres sykkelparkering for min. 50% av de ansatte

Bilparkering skal opparbeides på eget felt og under terreng. Nedkjøring til parkeringskjeller skal legges i fasaden/integreres i bebyggelsen og være overdekket. Det skal etableres utgang fra parkeringsanlegg til gårdsrom.

For forretning/service som henvender seg ut mot torg og gate, kan p-plasser i offentlig gate medregnes. Parkering for ansatte må løses under terreng på eget felt.

Det skal legges til rette for sykkelparkering ved innganger i forbindelse med næring og kontorarbeidsplasser som henvender seg ut mot gaten.

Sykkelparkering for øvrig skal løses under tak i garasjekjeller og/eller i gårdsrom.

Varelevering for større næringsvirksomhet, som for eksempel detaljvarehandel og kjøpesenter, skal integreres i bygget, slik at den både visuelt og støymessig skjermes for omkringliggende bebyggelse. Varelevering for øvrig kan løses i gaten.

§ 12.6 Krav til bebyggelsesstruktur

Der ikke annet fremgår av plankartet skal hvert felt ha kvartalsstruktur. Store felt kan deles inn i flere kvartaler.

For bebyggelse inne i gårdsrom skal avstand mellom to bygg ikke være mindre enn byggehøyde x 1,5 meter.

Innenfor hvert felt skal det sikres en variasjon av leilighetstyper og boligstørrelse.

§ 12.7 Krav til fasader og til 1. etasje

Det er et mål å oppnå et levende bymiljø hvor 1.etasje i størst mulig omfang benyttes til fellesfunksjoner som butikk, kafé, utstilling, verksted, felleslokaler eller annen virksomhet som skaper aktivitet og mulighet for samhandling og møter mellom mennesker.

Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det skal sikres visuell kontakt mellom ute og inne. Inngangspartier og publikumsareal skal utformes slik at 1.etasje blir godt synlig utenfra, og samtidig skaper en god utsiktssituasjon fra aktiviteten innenfor.

Ny bebyggelse ut mot gate eller torg skal gis en variert fasadeutforming som visuelt gir inntrykk av en oppdelt eiendoms- og bygningsstruktur.

Boliger over næringsvirksomhet skal ha inngangsparti mot gaten.

Det skal være sprang i fasader ut mot torg og gater. Det tillates å trekke bebyggelsen delvis ut til formålsgrense for å oppnå variasjon i fasade og legge til rette for aktive fasader mot gate- og torplan. For bebyggelse mot jernbanen (o_SB) er byggegrensene absolutte.

Det tillates ikke lukkede fasader.

Balkonger ut mot offentlig rom som gate, torg og gatetun skal være inntrukket i bygningen og tillates ikke utkraget ut over formålsgrense.

Alle forholdene i denne bestemmelsen skal dokumenteres og/eller redegjøres for ved utarbeidelse av detaljregulering.

§ 12.8 Krav til leke- og uteoppholdsarealer (MUA)

Det skal avsettes areal til uteopphold og lek tilsvarende 20 % av totalt bruksareal over terreng på tomten. Minimum 50 % av dette skal være felles og opparbeides på bakkeplan.

Uteoppholdsarealene skal utformes med fokus på høy kvalitet og mulighet for lek og opphold for barn, ungdom, voksne og eldre.

Arealer som ikke har sol i minimum 3 timer mellom klokken 12-18 ved vår- og høstjevndøgn, kan ikke medregnes i MUA.

Ny bebyggelse skal ha grønne (beplantede) tak, og det skal legges til rette for uteoppholdsarealer på alle takflater som er egnet til dette.

§ 13 Sentrumsformål felt BS1

§ 13.1 Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er 17 meter.

§ 13.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Spikkestadveien, slik at den bygger opp om et urbant gateløp. Byggegrenser for øvrig fastsettes i detaljreguleringsplan.

Første etasje ut mot Spikkestadveien skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

Gang- og sykkelforbindelse mellom Spikkestadveien/Nye Stasjonsvei og felt o_SGS1 skal opprettholdes.

§ 13.3 Adkomst

Felt BS1 skal ha maksimalt 2 avkjørsler fra Spikkestadveien. I tillegg tillates det en avkjørsel fra Bølstadveien.

§ 13.4 Støy

Leiligheter mot Spikkestadveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 14 Sentrumsformål felt BS2

§ 14.1 Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene. Maksimal byggehøyde innenfor de enkelte delområder er påført plankartet.

§ 14.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser påført plankartet, slik at det dannes en åpen kvartalsstruktur. Øvrige byggegrenser fastsettes i detaljreguleringsplan.

Første etasje ut mot Teglverksveien skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

§ 14.3 Adkomst

Felt BS2 skal fortrinnsvis ha adkomst fra o_SKV5.

§ 14.4 Støy

Leiligheter mot Teglverksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 15 Sentrumsformål felt BS3

§ 15.1 Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er påført plankartet.

§ 15.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser påført plankartet, slik at det dannes en kvartalsstruktur. Øvrige byggegrenser fastsettes i detaljreguleringsplan.

Første etasje ut mot Spikkestadveien og Teglværksveien skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

§ 15.3 Adkomst

Felt BS3 skal ha adkomst fra SKV5 og/eller fra Spikkestadveien. En eventuell atkomst fra Spikkestadveien skal samordnes med adkomst til Spikkestad park.

§ 15.4 Støy

Leiligheter mot Spikkestadveien og Teglværksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 16 Sentrumsformål felt BS4

§ 16.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og maksimal byggehøyde er påført plankartet.

§ 16.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Spikkestadveien og Nye Stasjonsvei, slik at den bygger opp om et urbant gateløp og kryssområde.

Første etasje ut mot gate skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

§ 16.3 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser for å tilfredsstille krav til solforhold

§ 16.4 Adkomst

Felt BS4 skal ha adkomst fra Nye Stasjonsvei.

§ 16.5 Støy

Leiligheter mot Spikkestadveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 17 Sentrumsformål felt BS5

§ 17.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er 17 meter.

§ 17.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Nye Stasjonsvei og felt o_SGS4, slik at bebyggelsen bygger opp om et urbant gateløp og en god avgrensing mot stasjonsområdet. Byggegrenser for øvrig fastsettes i detaljreguleringsplan. Byggegrense mot o_SB er absolutte.

Første etasje ut mot Nye Stasjonsvei skal etableres med næringsvirksomhet.

§ 17.3 Adkomst

Felt BS5 skal ha maksimalt 2 adkomster fra Nye Stasjonsvei.

§ 17.4 Støy

Leiligheter ut mot Spikkestad stasjon skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 18 Sentrumsformål felt BS6

§ 18.1 Utnyttelse og høyder

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er 17 meter.

§ 18.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Spikkestadveien og Nye Stasjonsvei, slik at den bygger opp om et urbant gateløp og kryssområde.

Første etasje ut mot gate skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

§ 18.3 Adkomst

Felt BS6 kan ha adkomst fra henholdsvis Spikkestadveien og Nye Stasjonsvei.

§ 18.4 Støy

Leiligheter ut mot Spikkestadveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 19 Sentrumsformål felt BS7

§ 19.1 Utnyttelse

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 %. Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse.

§ 19.2 Adkomst

Felt SBS7 har adkomst fra gatetun o_SGT2.

§ 20 Sentrumsformål felt BS8

§ 20.1 Formål

På felt BS8 kan det i tillegg til formål nevnt i § 10.1, tillates offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel barnehage.

§ 20.2 Utnyttelse og høyder

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene og maksimal byggehøyde er påført plankartet.

§ 20.3 Uteoppholdsarealer

Minimum 70 % av MUA skal være felles og opparbeides på bakkeplan. Gjennom gårdsrommet skal det etableres en diagonal snarvei fra torget som skal være allment tilgjengelig. Løsninger for skillet mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal må redegjøres for.

§ 20.4 Utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Første etasje ut mot gate til kirke- og kultursenteret (o_SKV8) og gatetun (o_SGT3) skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

Det skal etableres et smett gjennom bebyggelsen som vist på plankartet som bestemmelsesområde Bo_# 2, i tråd med § 43.

§ 20.5 Adkomst

Felt BS8 skal ha adkomst fra o_SKV9.

§ 20.6 Støy

Leiligheter ut mot Industriveien og Gamle Drammensvei skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 21 Sentrumsformål felt BS9

§ 21.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 65 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og maksimal byggehøyde innenfor de enkelte delområder er påført plankartet. Gjennomsnittshøyde skal ikke overstige 14 meter for hele feltet samlet.

§ 21.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Første etasje ut mot torget, felt ST4, og gatetunet, felt SGT1, skal tilrettelegges for næringsvirksomhet. Det skal være trinnfri adkomst til torget. Torgets høyder er bestemt i «Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100», datert 05.05.2015. Arealer avsatt i plan for torget kan benyttes til sone for inngangspartier, ferdsel og uteservering for felt BS9.

§ 21.3 Adkomst

Felt BS9 skal ha adkomst fra o_SKV9.

§ 21.4 Støy

Leiligheter mot Gamle Drammensvei skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 22 Sentrumsformål felt BS10

§ 22.1 Formål

På felt BS10 kan det i tillegg til formål nevnt under § 10.1 oppføres et kjøpesenter med tilhørende funksjoner. Kjøpesenteret kan ha inntil 12 000 m² BRA detaljhandel.

§ 22.2 Utnyttelse og høyder

Det tillates utnyttelse opp til %-BYA = 100 %.

Eksisterende bygg som inngår i planen er regulert med eksisterende byggehøyde. For ny bebyggelse skal det være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er påført plankartet.

§ 22.3 Uteoppholdsarealer

Kravet til MUA skal dekkes opp på feltet i form av balkonger og felles takterrasser. I tillegg kreves det samtidig opparbeidelse av torget, felt o_ST4, slik at beboere og ansatte har tilgang til leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 22.4 Utforming

Kjøpesenteret skal plasseres i formålsgrense mot torg (o_ST3) og gatetun (o_SGT1). Hovedinngang skal være ut mot torget, og det skal etableres flere innganger til næringsvirksomheten mot gatetunet og mot stasjonsområdet. I tillegg skal det være innganger fra Gamle Drammensvei og o_SKV12.

Kjøpesenterets 1. etasje skal ha trinnfri adkomst til torget. Torgets høyder er bestemt i «Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100», datert 05.05.2015.

Ny bebyggelse skal fra og med 3. etasje plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. På areal mellom eksisterende bygg og ny bebyggelse skal det etableres felles uteoppholdsareal for boligene.

§ 22.5 Adkomst og parkering

Felt BS10 skal fortrinnsvis ha adkomst fra o_SKV12. Adkomst fra Gamle Drammensvei kan tillates forutsatt at den plasseres mot øst.

Det kan tillates at parkering løses i 1. etasje, i tillegg til parkering under terreng, men parkering ut mot fasade i 1. etasje ut mot gatetun, torg og gangveg tillates ikke.

§ 23 Sentrumsformål felt BS11

For felt S11 gjelder reguleringsplan for Spikkestadkvartalene felt S11, vedtatt 17.10.2013.

§ 24 Sentrumsformål felt BS12

§ 24.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 50 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og gjennomsnittlig byggehøyde for hele feltet skal ikke overstige 14 meter. Maksimal byggehøyde er påført plankartet.

§ 24.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Øvrige byggegrenser fastsettes i detaljreguleringsplan.

Første etasje ut mot offentlig gate og torg skal etableres med næringsvirksomhet. Det skal være trinnfri adkomst til torget. Torgets høyder er bestemt i «Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100», datert 05.05.2015.

Ut mot torget (o_ST2) kan det etableres en arkadeløsning med minimum 2 etasjers høyde. Arkaden kan trekkes inntil 2 meter inn på torget forutsatt at den gis en høy estetisk utforming tilpasset torget både med tanke på utforming og materialbruk, samt at den også skal tilføre en ekstra kvalitet til arealet.

§ 24.3 Adkomst

Felt BS12 skal ha atkomst fra Nye Stasjonsvei. Bygning markert med bevaring på felt BS12 kan ha adkomst fra felt o_SGT2.

§ 24.4 Støy

Leiligheter mot Teglverksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 25 Sentrumsformål, felt BS13

§ 25.1 Utnyttelse og høyder

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %. Det skal være variasjon i byggehøydene, og maksimal byggehøyde er påført plankartet.

§ 25.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Teglverksveien, slik at den bygger opp om et urbant gateløp. Bebyggelsen kan være sammenhengende med bebyggelse ut mot Teglverksveien på felt SB12.

Første etasje ut mot gate skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

§ 25.3 Uteoppholdsarealer

Munimum 80 % av MUA skal være felles og opparbeides på bakkeplan

§ 25.4 Adkomst

Felt BS13 skal ha adkomst fra Teglverksveien.

§ 25.5 Støy

Leiligheter mot Teglverksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

§ 26 Forsamlingslokale, felt BFL

§ 26.1 Utnyttelse

Graden av utnytting skal ikke overstige 25 % BYA. Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse.

§ 26.2 Adkomst og parkering

Felt BFL skal ha adkomst fra Teglverksveien.

Parkering skal løses på egen tomt. Det tillates parkering på terreng, forutsatt at plassene gis en god utforming med beplantning, materialbruk, belysning og møblering tilpasset stedets verneverdige karakter. Parkeringen skal fortrinnsvis ikke plasseres ut mot gaten (krysset Teglverksveien x Spikkestadveien).

§ 27 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt BAT

§ 27.1

På feltet er det tillatt å oppføre kirke- og kultursenter med tilhørende anlegg.

§ 27.2 Utnyttelse og høyder

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 40 %.

Bebyggelsen må oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For opptil 30 % av bebyggelsen tillattes maks kotehøyde på c + 164,5. For resten av bebyggelsen skal maks kotehøyde være på c + 152,5.

§ 27.3 Utforming

Det skal være trinnfri adkomst fra kirke- og kultursenteret til torget og til felt o_SGT3. Torgets høyder er bestemt i "Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100", datert 05.05.2015.

§ 28 Bensinstasjon/ vegserviceanlegg, felt BV

§ 28.1 Utnyttelse

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 35 %.

§ 28.2 Utforming og bruk

Det tillates ikke støyende eller skjemmende virksomhet som ikke er forenlig med feltets nærhet til boligbebyggelse.

Utendørs lagring, containere og lignende tillates ikke.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 29 Gatevarme

Eventuell oppvarming av gater og torg skal skje ved fornybar energi. Hvilke gater som skal være oppvarmet fremgår av "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

§ 30 Utforming

Kjøreveger (o_SKV), fortau (o_SF), gatetun (o_SGT), gang- og sykkelveg/-felt (o_SG, o_SGS og o_SS), annen veggrunn (o_SVG og o_SVT) skal opparbeides som vist på plankart og utformes i tråd med "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

§ 31 Torg, felt o_ST1-4

Felt o_ST1 skal opparbeides i tråd med «Spikkestad torg, landskapsplan, byggefase 1, LA 101», datert 05.05.2015 med tilhørende tekniske tegninger og detaljer. Sammen med opparbeidelse av o_ST1 skal rundkjøring og "kiss & ride" som vist i «Spikkestad torg, landskapsplan helhetlig løsning LA 100" opparbeides.

Feltene o_ST2-4, skal opparbeides med høy kvalitet i tråd med «Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA 100", datert 05.05.2015.

§ 32 Gatetun/ gågate, felt o_SGT1-3

Feltene o_SGT1 og 2 skal utformes som en oppholdssone og viktig grønn adkomst og kulturakse inn til torget. De skal oppfattes som en forlengelse av torget og opparbeides med en markant høyere kvalitet enn øvrig gatenett.

Felt o_SGT2 skal være kjørbart frem til bevaringsverdig bebyggelse på felt BS7 og BS12.

Felt o_SGT3 er forplassen til kirken i kirke- og kultursenteret. Plassen skal gis en utforming som fremhever funksjonen som «kirkeplass», samtidig som den ivaretar hensynet til kryssende bil- og sykkeltrafikk samt fotgjengere.

Det skal benyttes bestandige naturmaterialer med høye estetiske kvaliteter i store deler av gatetverrsnittet.

§ 33 Gangveg/ gangareal, felt o_SG

Under felt o_SG skal det anlegges ny vann- og avløpsledning.

§ 34 Annen veggrunn tekniske anlegg, felt o_SVT1

Felt o_SVT1 skal utformes som opphøyet areal med skråstilt kantstein eller på annen måte signalisere at dette er en avkjørsel og ikke et kryss, jf. "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

§ 35 Bane, felt o_SB

På felt o_SB gjelder detaljplan for Spikkestad stasjon KK1, vedtatt 21.06.2012.

§ 36 Holdeplass/ plattform, felt SH1-2

Felt SHP1-2 skal opparbeides i forbindelse med kantstopp for buss. Leskur skal oppføres innenfor areal regulert til fortau som vist i "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

§ 37 Kombinert formål for samferdelsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer, felt o_SP1 og o_SPA

På felt SP1 skal det opparbeides 70 p-plasser til pendler- og innfartsparkering for Spikkestad stasjon. Ut over dette tillates det også parkering for kirke- og kultursenteret, felt BAT.

På felt o_SPA skal det opparbeides 40 p-plasser for kirke- og kultursenteret, felt BAT. Utover dette tillates det også parkering for annen næringsvirksomhet innenfor områdeplanen. Behov avklares i den enkelte detaljplan eller byggesak for de områder som ikke krever detaljregulering.

§ 38 Parkeringsplasser, felt SPP1-16

På feltene SPP1-15 skal det opparbeides gateparkering for personbil. Gateparkeringen skal utformes i tråd med "Formingsveileder gater, Spikkestad sentrum", datert 12.05.2015.

Felt o_SPP16 skal benyttes til "kiss and ride" i tilknytning til stasjonen. Deler av området tillates også brukt til korttidsparkering i tilknytning til stasjonen og parkering for taxi.

Dimensjonering av rundkjøring "kiss & ride" og bussoppstilling, samt arealet avsatt til dette formålet, skal være i tråd med krav/veinormalen slik at buss/turbuss kan benytte denne uten å komme i konflikt med andre brukere av vegsystemet.

HENSYNSSONER (pbl. §§ 11-9 og 12-7)

§ 39 H430_# 1 (pbl. § 11-9 nr. 3)

Sonen angir plasseringen av hovedledningen til Glitrevannverket.

Vannledningen må måles nøyaktig inn og grensen for hensynssonen må om nødvendig justeres i detaljreguleringsplan.

Det tillates ikke bebyggelse under og på terreng innenfor hensynssonen.

Det kan tillates bebyggelse fra og med 3. etasje, forutsatt at det dokumenteres at tilgjengeligheten til vannledningen opprettholdes.

§ 40 H570_# 1 (pbl. § 12-7 nr. 6)

§ 40.1

Bebyggelsen markert på plankartet omfatter gamle Vestbygda skole og Bodal, begge oppført i upusset tegl. Bygningene har høy verneverdi og skal bevares.

§ 40.2

Det er ikke tillatt å rive bygninger avmerket som bygg som skal bevares, med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.

Før det gis tillatelse til å rive bygninger avmerket som bygg som skal bevares, må det foreligge en tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig.

§ 40.3

Bygninger avmerket som bygg som skal bevares skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer. Det er ikke tillatt å skifte ut eldre bygningsdeler med mindre det faglig dokumentasjon på at bygningsdelenes tilstand er så dårlig at de ikke lar seg istandsette.

§ 41 H570_# 2 (pbl. § 12-7 nr. 6)

Bebyggelsen markert på plankartet omfatter Frikstad med bolighus, uthus og hage, samt Solheim/Spikkestad meieri. Bygningene har høy verneverdi og skal bevares.

Bygningene tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret/føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-7)

§ 42 Bo_# 1 (flytting av bevaringsverdig bygg)

Stasjonsbygningen er bevaringsverdig og skal i sin helhet flyttes ut på felt ST4.

§ 43 Bo_# 2 (smett)

Det skal etableres et smett innenfor området markert med bestemmelsesgrense på plankartet.

Smettet skal være tilgjengelig for alle som en snarvei fra Spikkestad nord til torget. Smettet skal være godt opplyst og ha en størrelse og utforming som innbyr til bruk.

§ 44 Bo_# 3 (flomvei)

Innenfor bestemmelsesområdet må det tas hensyn til at veier og flater har fallmulighet inn mot flomtrasé, jf. «Overordnet VA-nett Spikkestad sentrum, januar 2015».

Ved detaljregulering må det vurderes hvordan overvann/flomvei skal løses i forhold til plassering av ny bebyggelse.

§ 45 Anleggs- og riggområde, felt # 1

Bestemmelsesområde # 1 kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av tilgrensende del av Spikkestadveien.

Området kan opparbeides som en skråning eller med mur. Endelig løsning avklares ved utarbeidelse av tekniske planer for Spikkestadveien jf. § 9.3

Disse bestemmelsene er i tråd med kommunestyrets vedtak den 18.06.2015

.....
Eva Norén Eriksen
ordfører
Røyken kommune

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

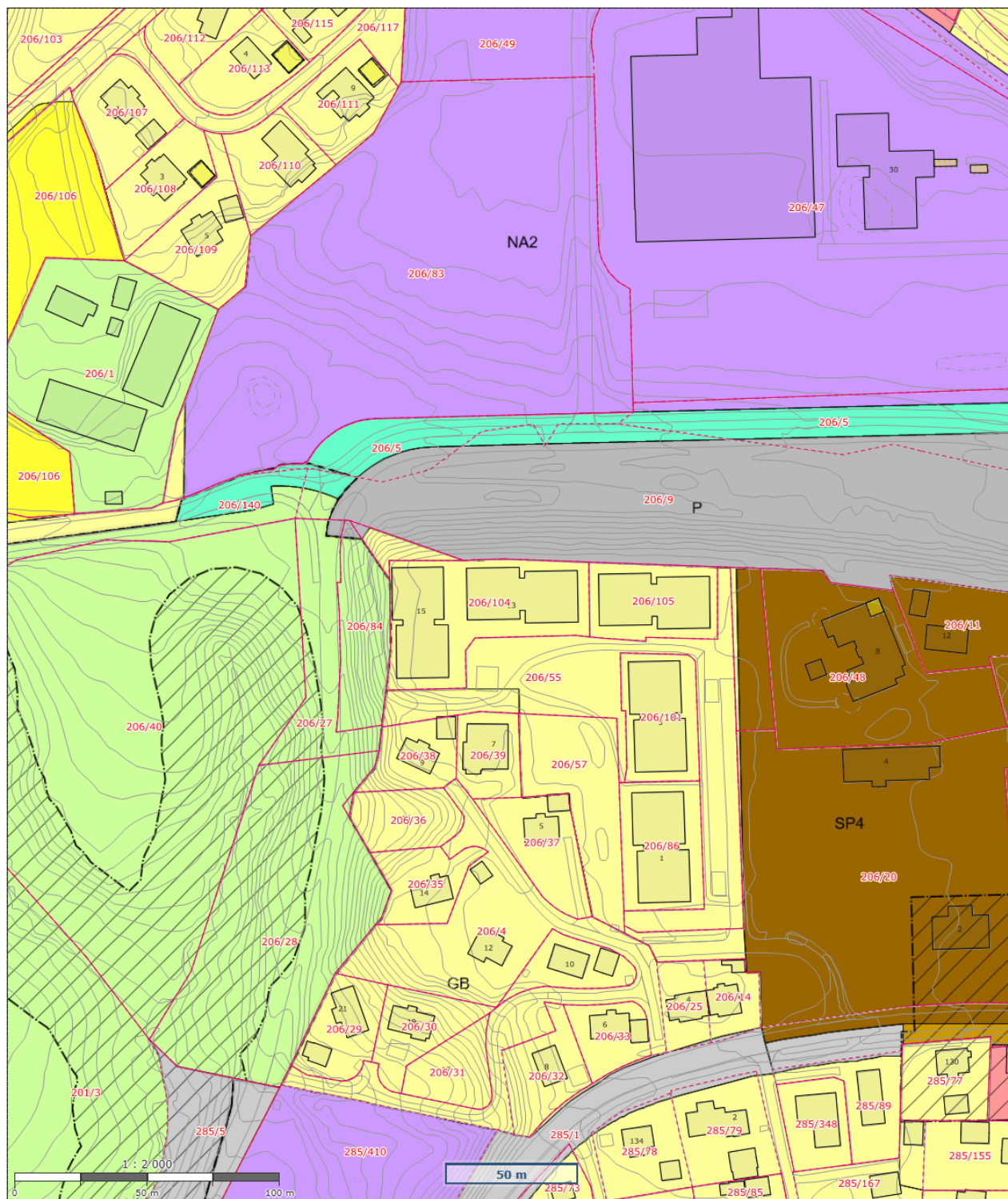
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Parkbelte i industribøk
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N Målestokk: 1:2000 Dato:26/2-2026 Format A4
---	--------------------------	--

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)



Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

☐ Eiendom

Informasjon - Arealformål



Informasjon - Hensynssoner



Informasjon - Bestemmelsesområder



Bygningsinformasjon

☐ Bygning

Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare

Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Kommunegrense

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommuneplan - Båndleggingssoner

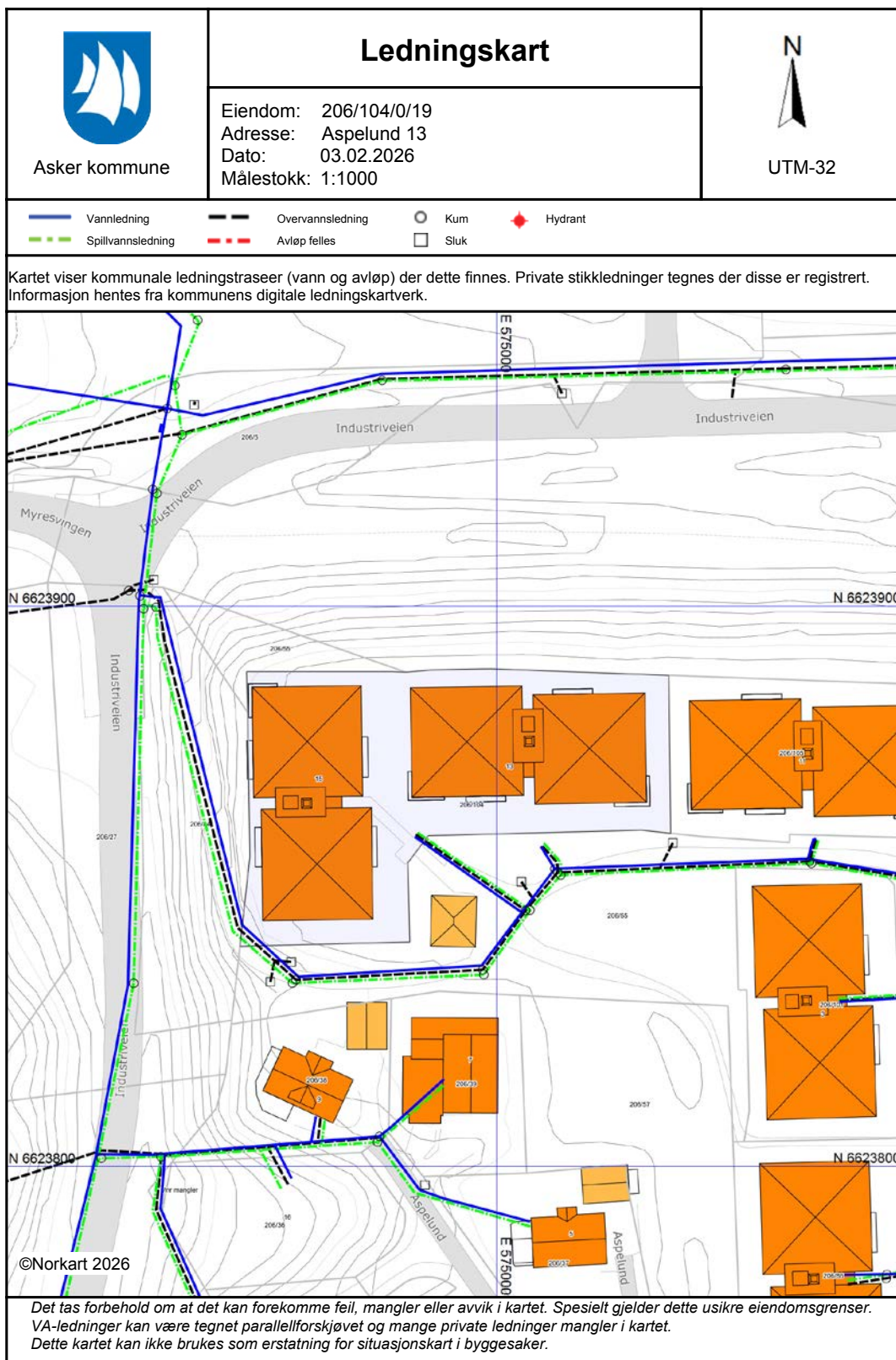
Kommuneplan - Bestemmelsesområder

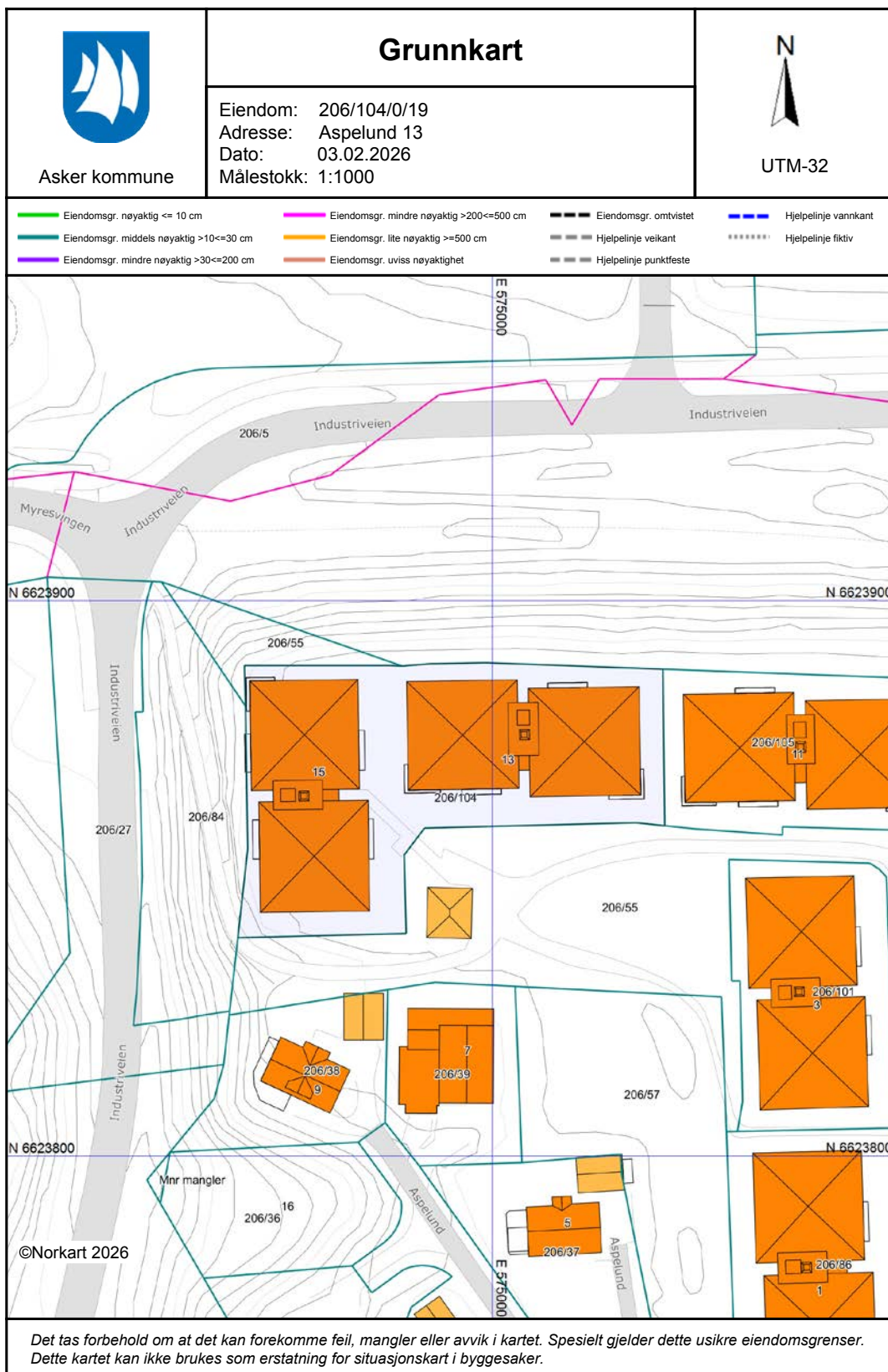
Kommuneplan - Hensynssoner

Kommuneplan - Infrastruktursoner

Kommuneplan - Faresoner

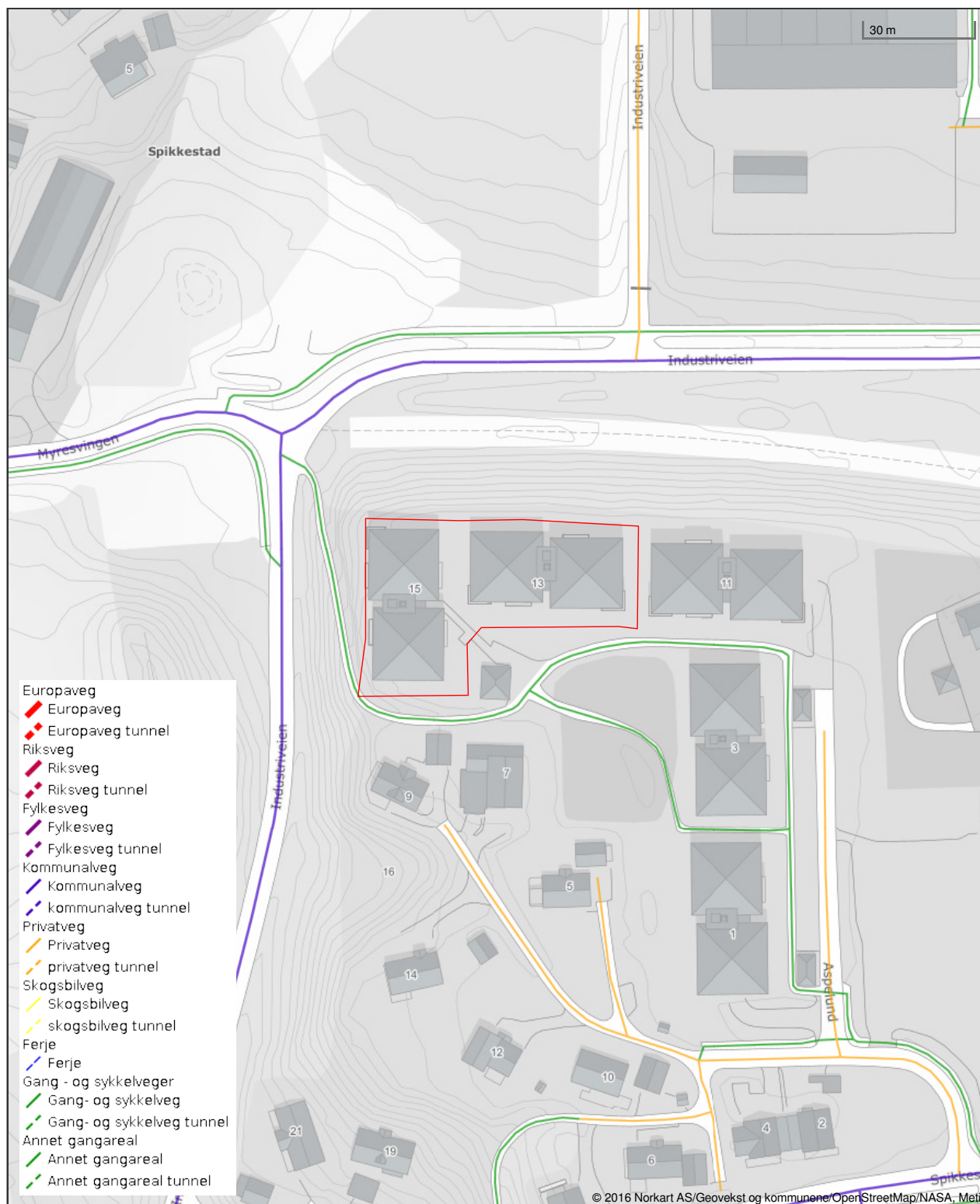
Kommuneplan - Sikringssoner





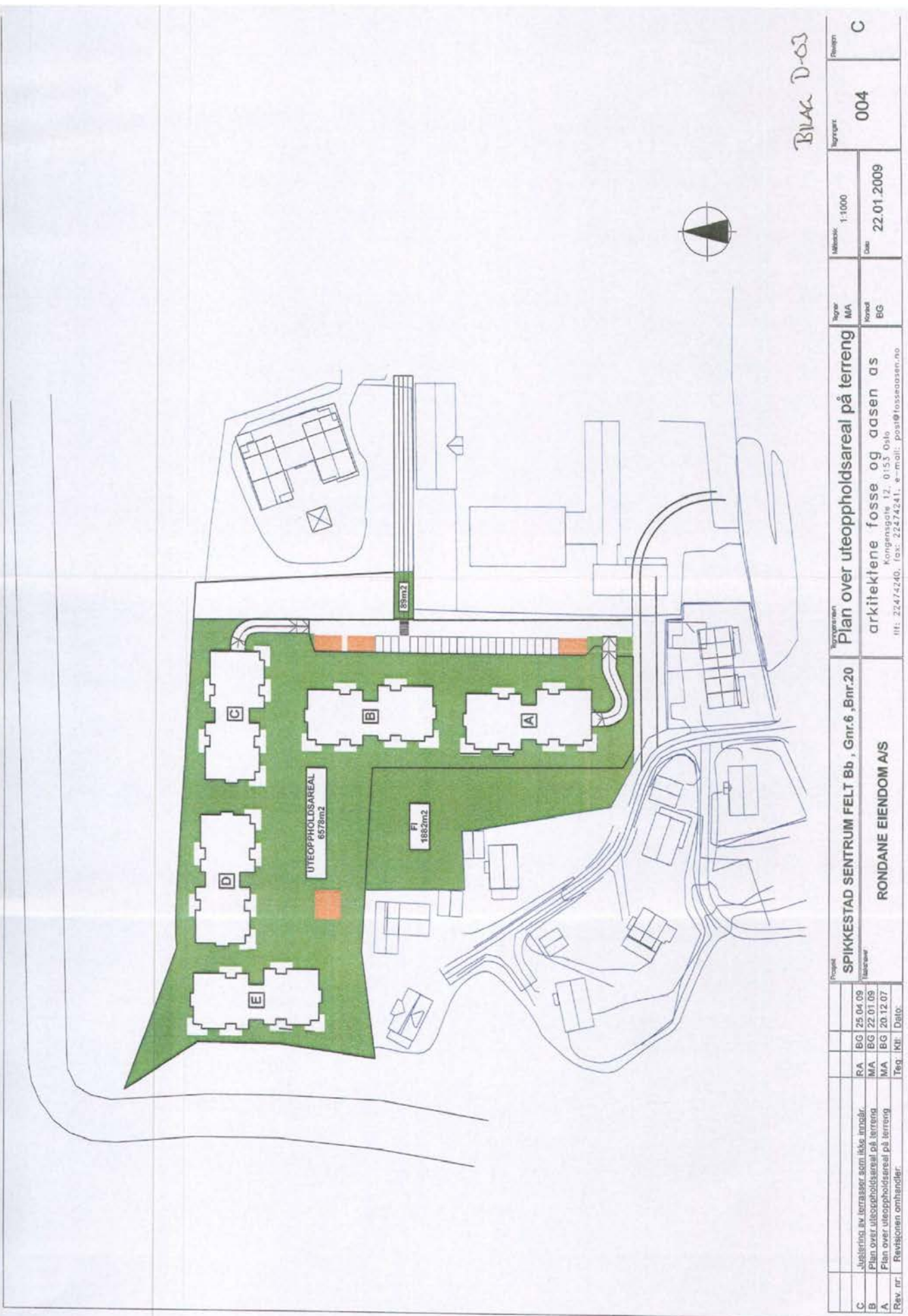


Vegstatuskart for eiendom 3203 - 206/104//



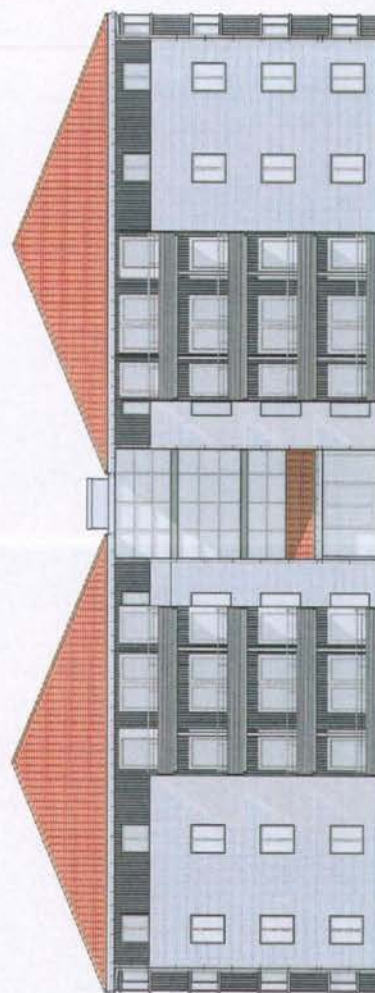
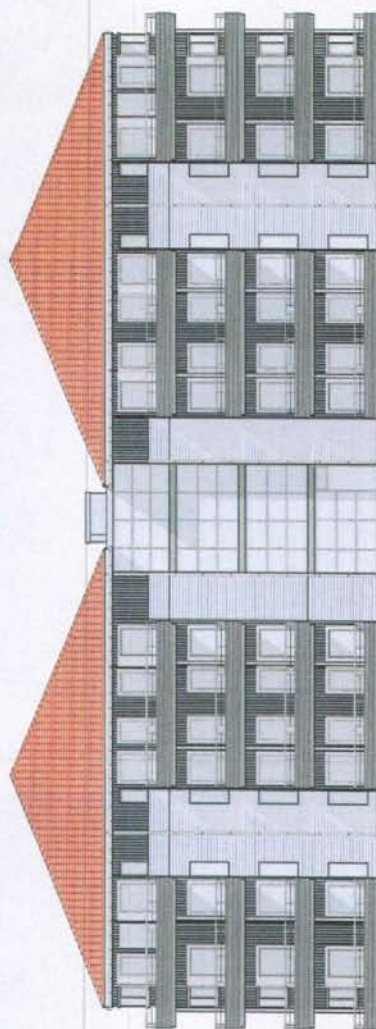
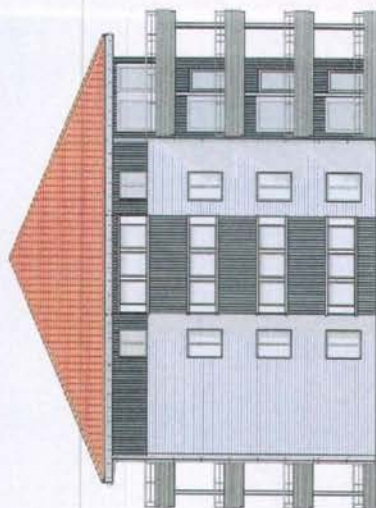
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

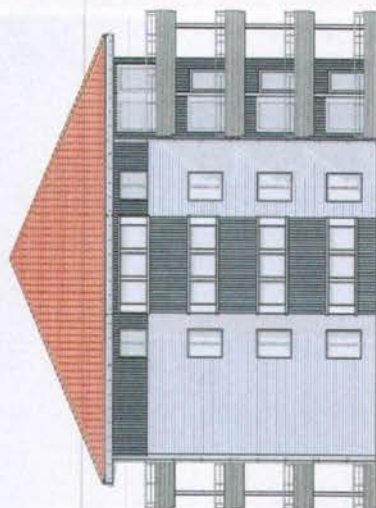
[illegible]



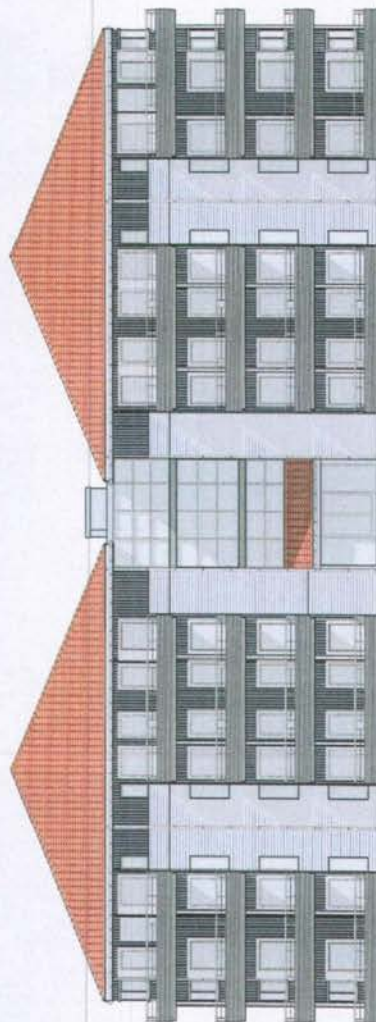
Bilag D-03

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

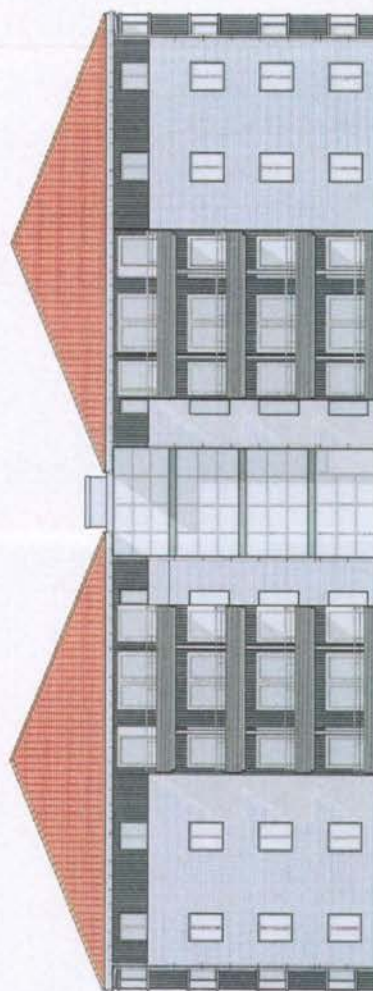
[illegible]



FASADE MOT VEST OG ØST (SPEILVENDT). HUSD



FASADE MOT SØR, HUS D

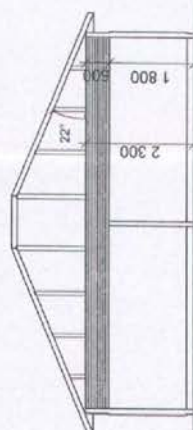


FASADE MOT NORD, HUS D

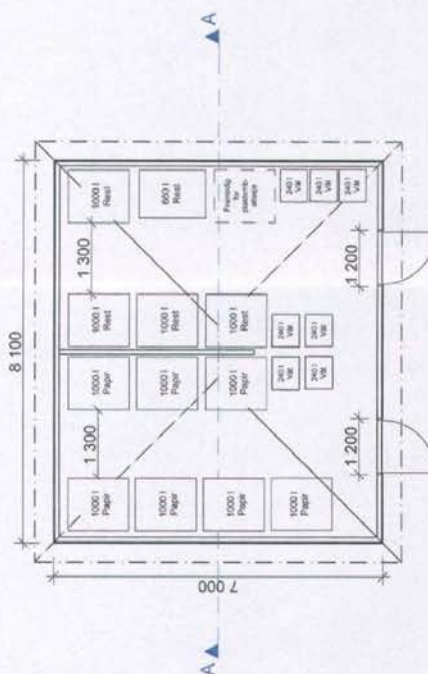
[illegible]

BILAG E-02

FASADE MOT NORD 1:100



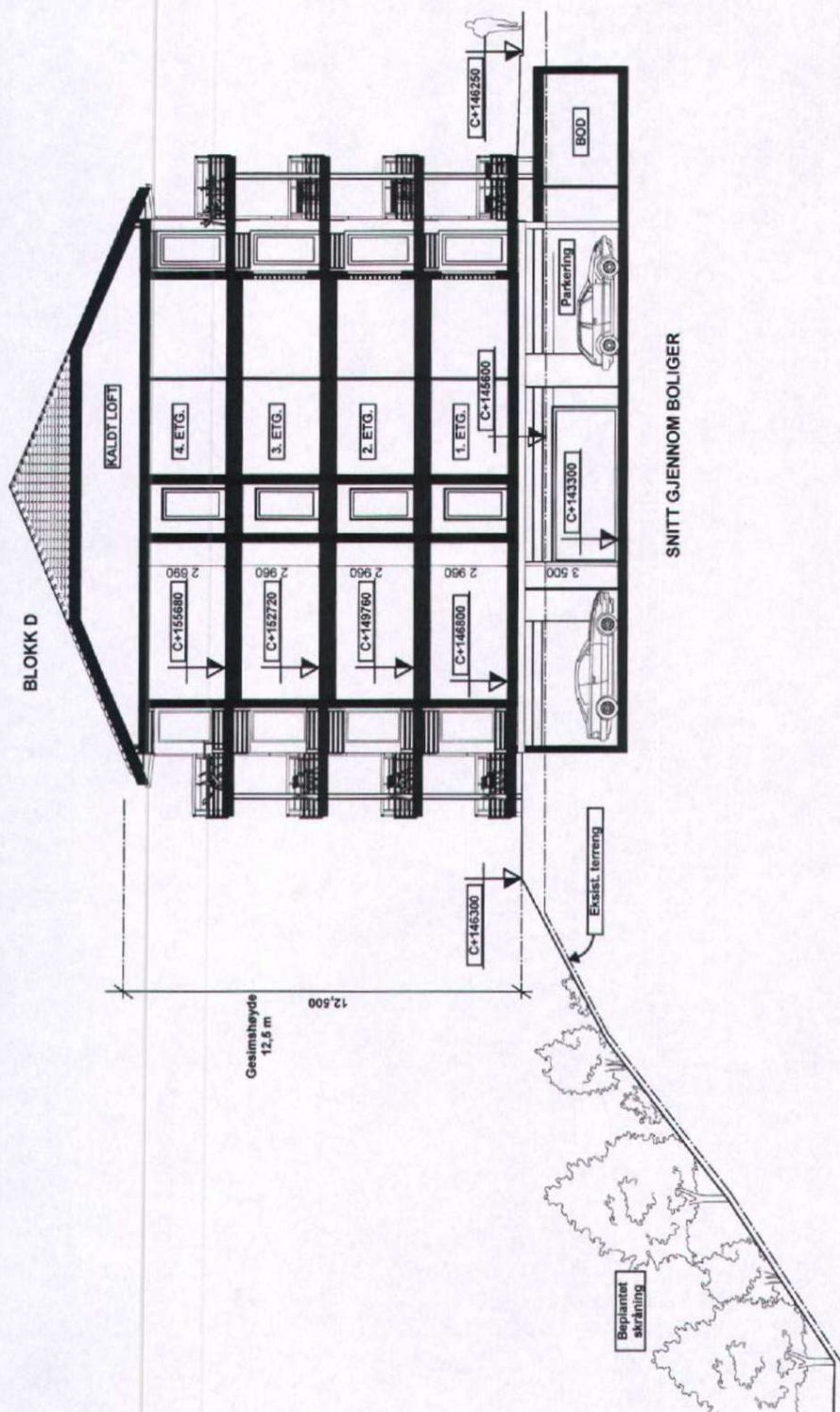
SNITT (A-A) 1:100



PLAN 1:100

[illegible]

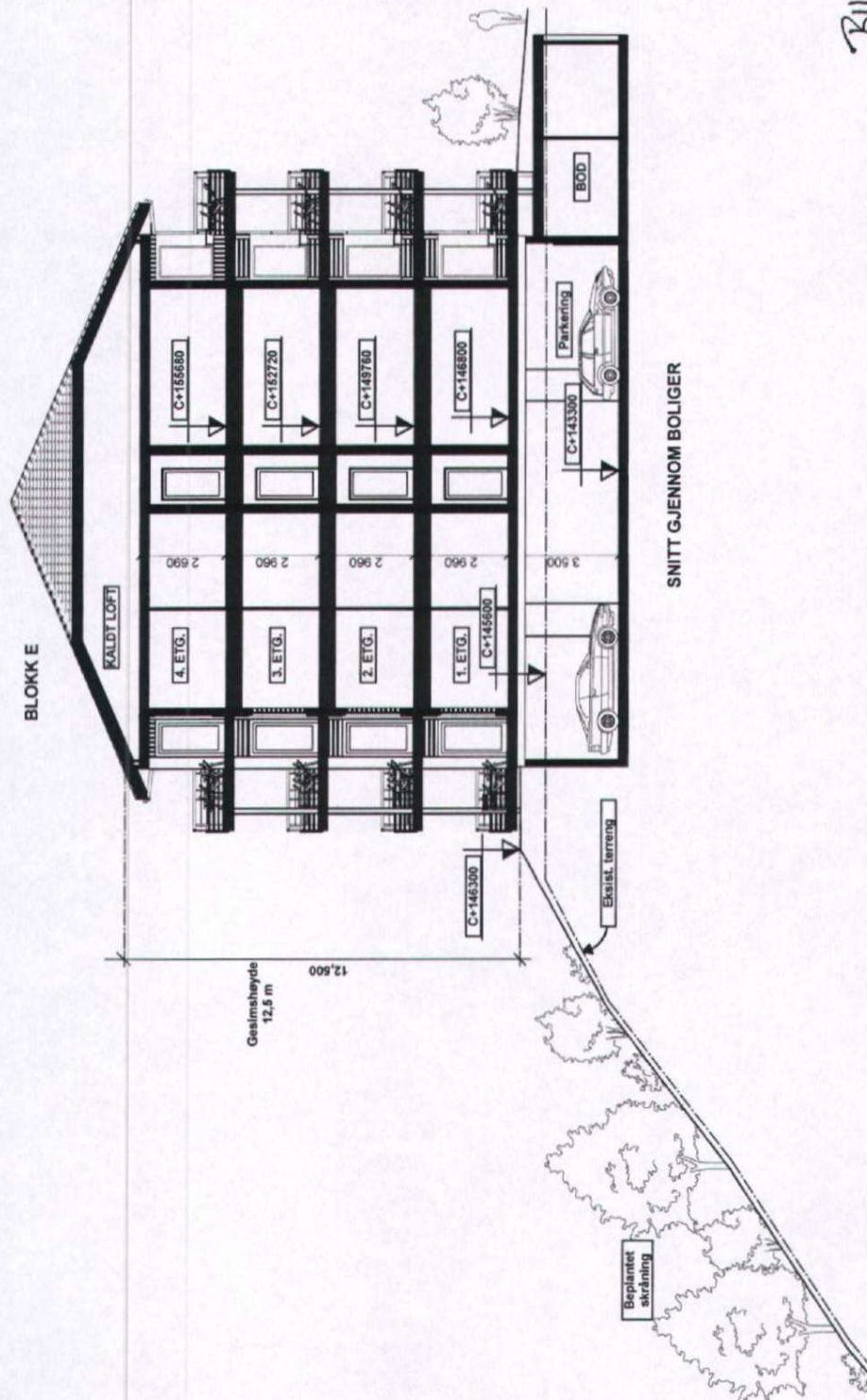
BLK E-03



Bilag E-04

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

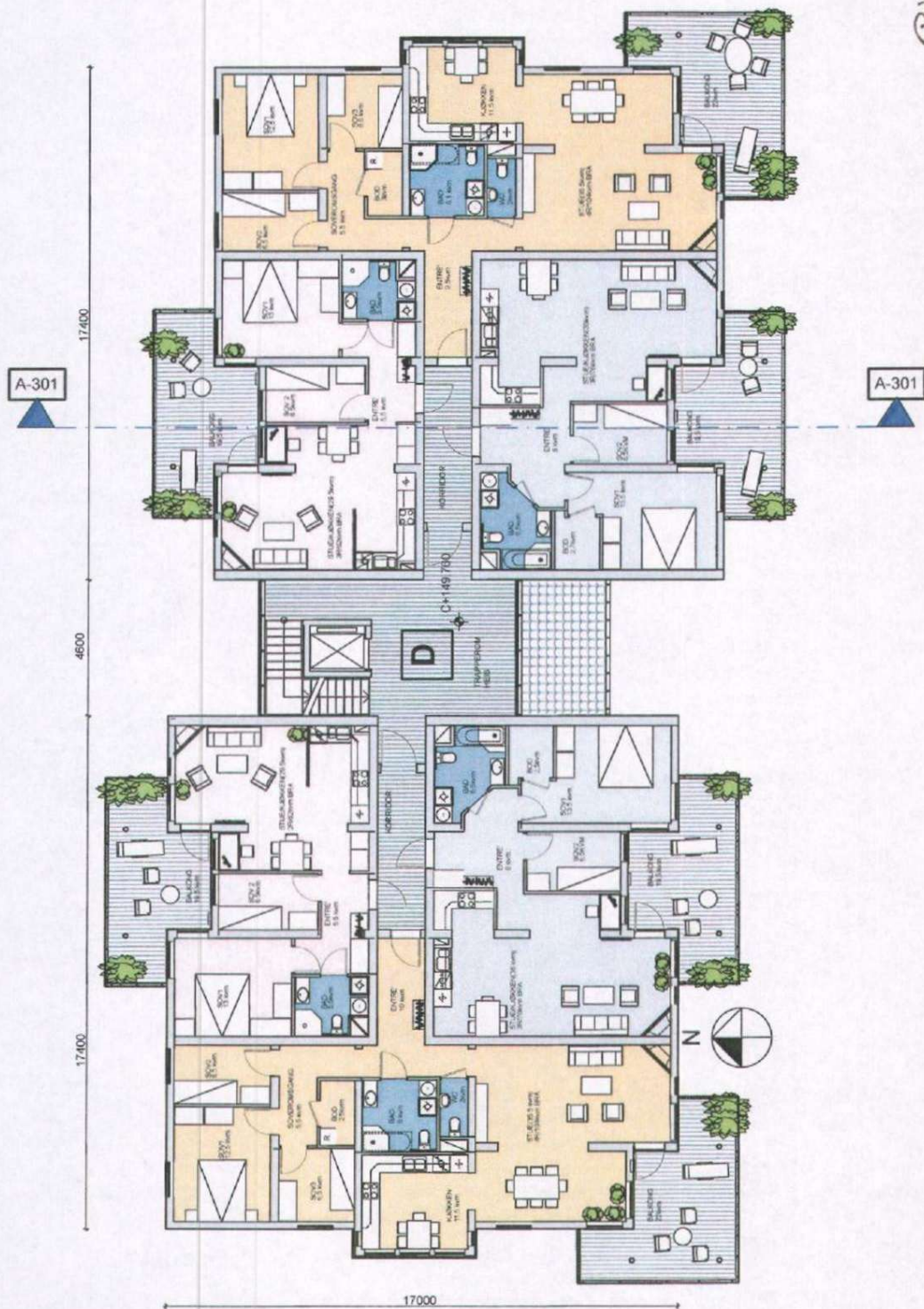
Prosjekt:	SPIKKESTAD PARK FELT Bb, Gnr.6, Bnr.55,56 og 57				Tegning:	A-301 D		Revisjon:	A
Tilskriver:	RONDANE EIENDOM A/S				Tegner:	MA	Målestokk:	1:200	
					Snitt (A-A),blokk D				
					arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fossegaasen.no				
					Kontroll:	BG	Dato:	19.03.2009	



Bilag E-05

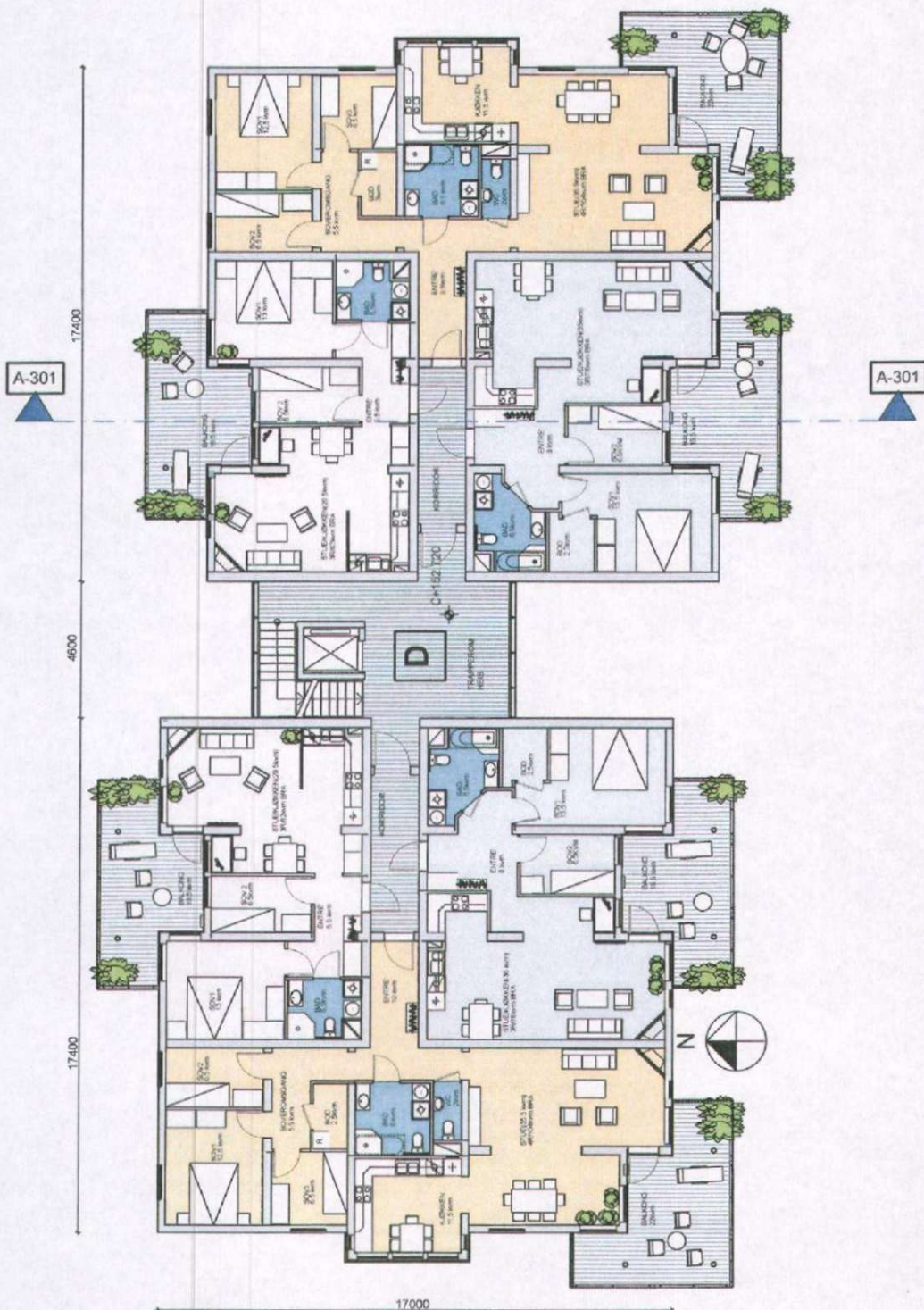
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjekt:	Tegningsnavn:		Tegner:	Målestokk:	Tegningsnr:	Revisjon:
SPIKKESTAD PARK FELT Bb , Gnr.6 ,Bnr.55,56 og 57	Snitt (A-A),blokk E		MA	1:200	A-301 E	A
Tilskriver:	arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240 fax: 22474241 e-mail: post@fosseaaasen.no		Kontroll: BG	Dato: 19.03.2009		
RONDANE EIENDOM A/S						



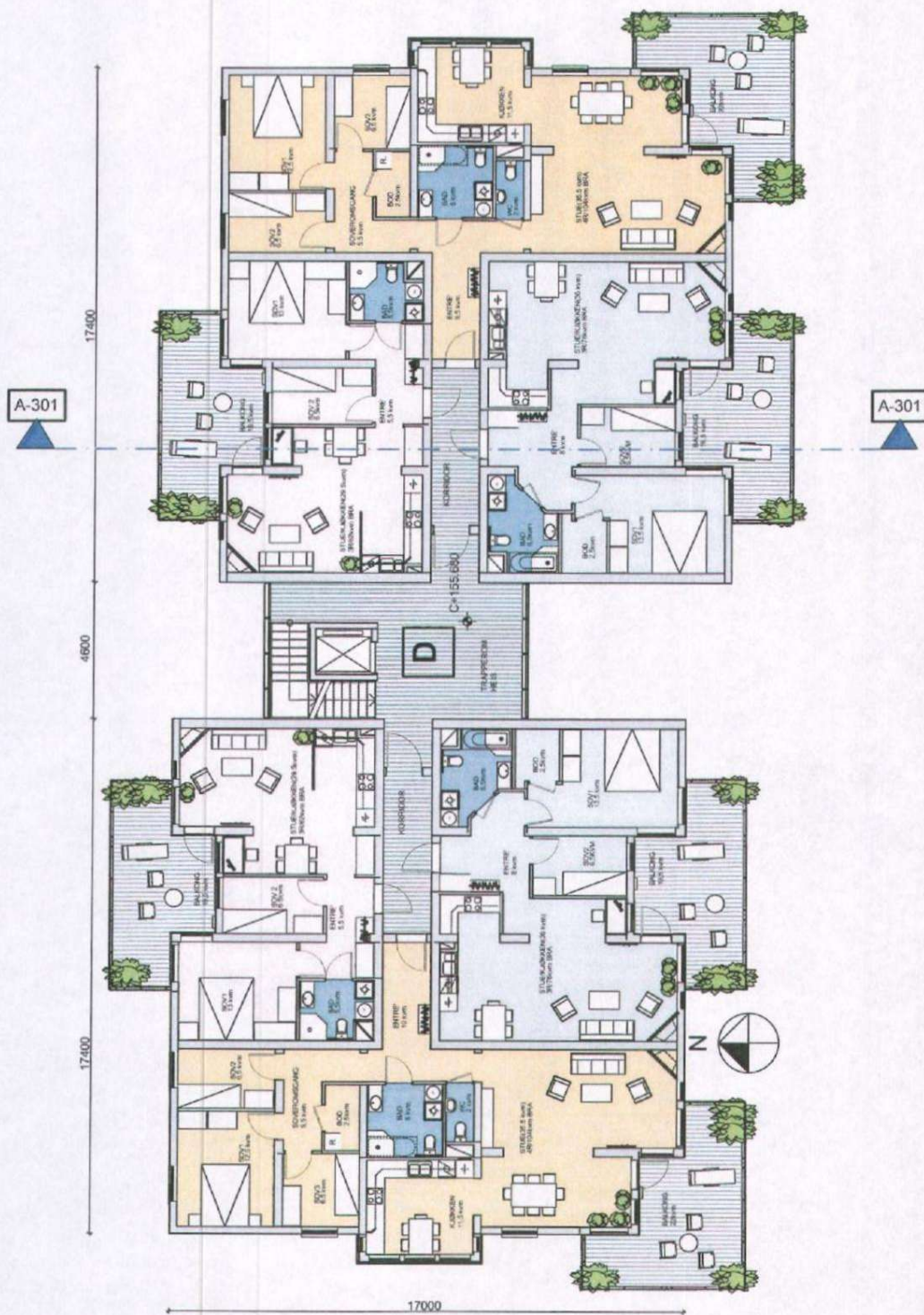
Bilag E-08

Prosjekt	SPIKKESTAD SENTRUM FELT Bb , Gnr.6 ,Bnr.55,56 og 57			Tegningsnavn		2. etasje ,blokk D		Tegner		Målestokk		Tegningsnr		Revisjon		
	Tilskrevet			arkitektene fosse og aasen as		Kongensgate 2, 0153 Oslo		MA		1:200		A-102 D		A		
Tilskrevet			RONDANE EIENDOM A/S		tlf. 22474340 fax. 22474341 e-mail. rnd@rondane.no		Kontroll		Data		BG		Revisjon		27.07.09	



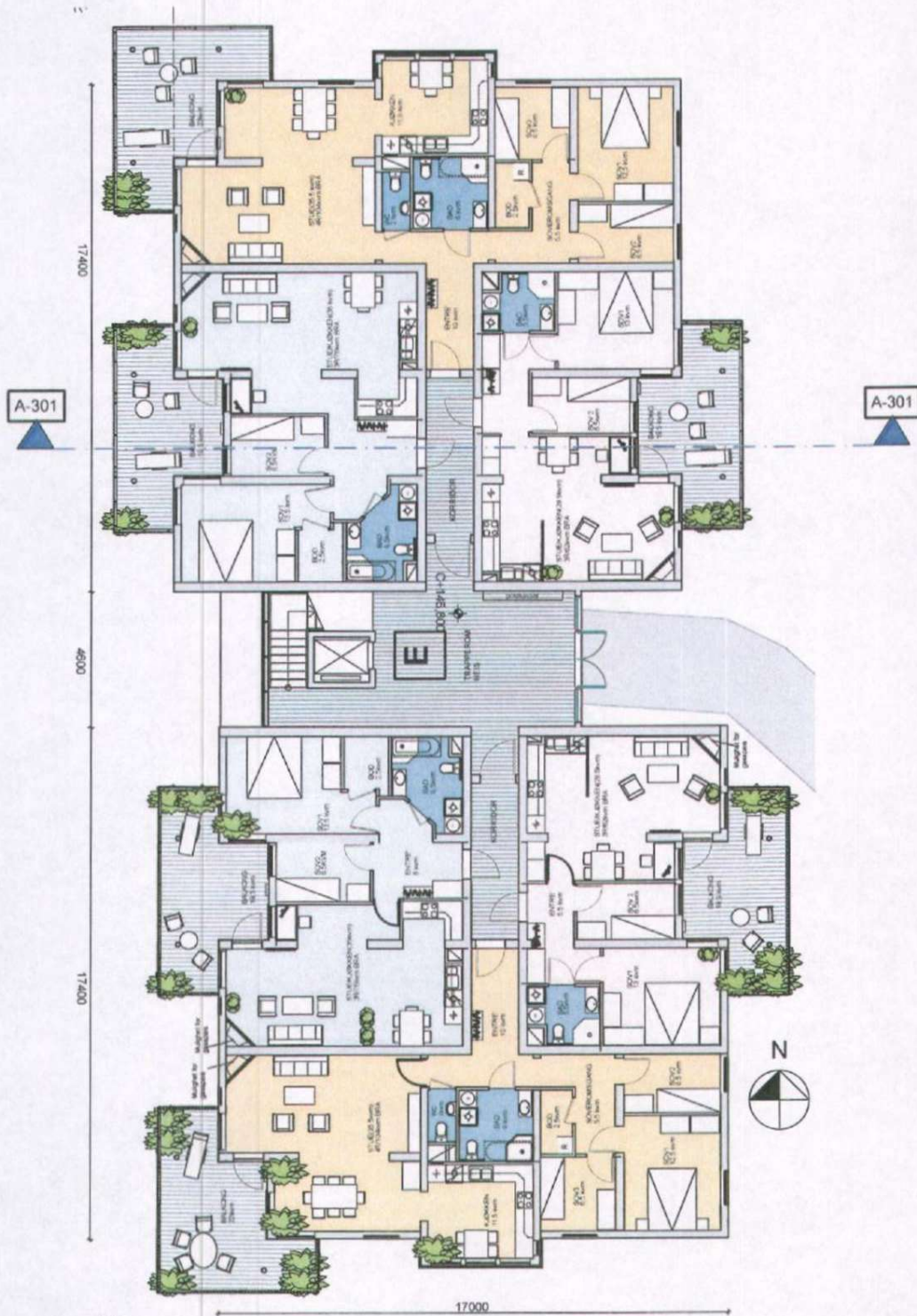
BLÅ E-09

Prosjekt:	SPIKKESTAD SENTRUM FELT Bb , Gnr.6 ,Bnr.55,56 og 57		Tegnings navn	3. etasje, blokk D		Tegner	MA	Målestokk	1:200	Tegning nr.	A-103 D	Revisjon	A
Tilastøver:	RONDANE EIENDOM A/S		arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 2, 0153 Oslo		Kontroll	BG	Dato	-				Revisdato	27.07.09



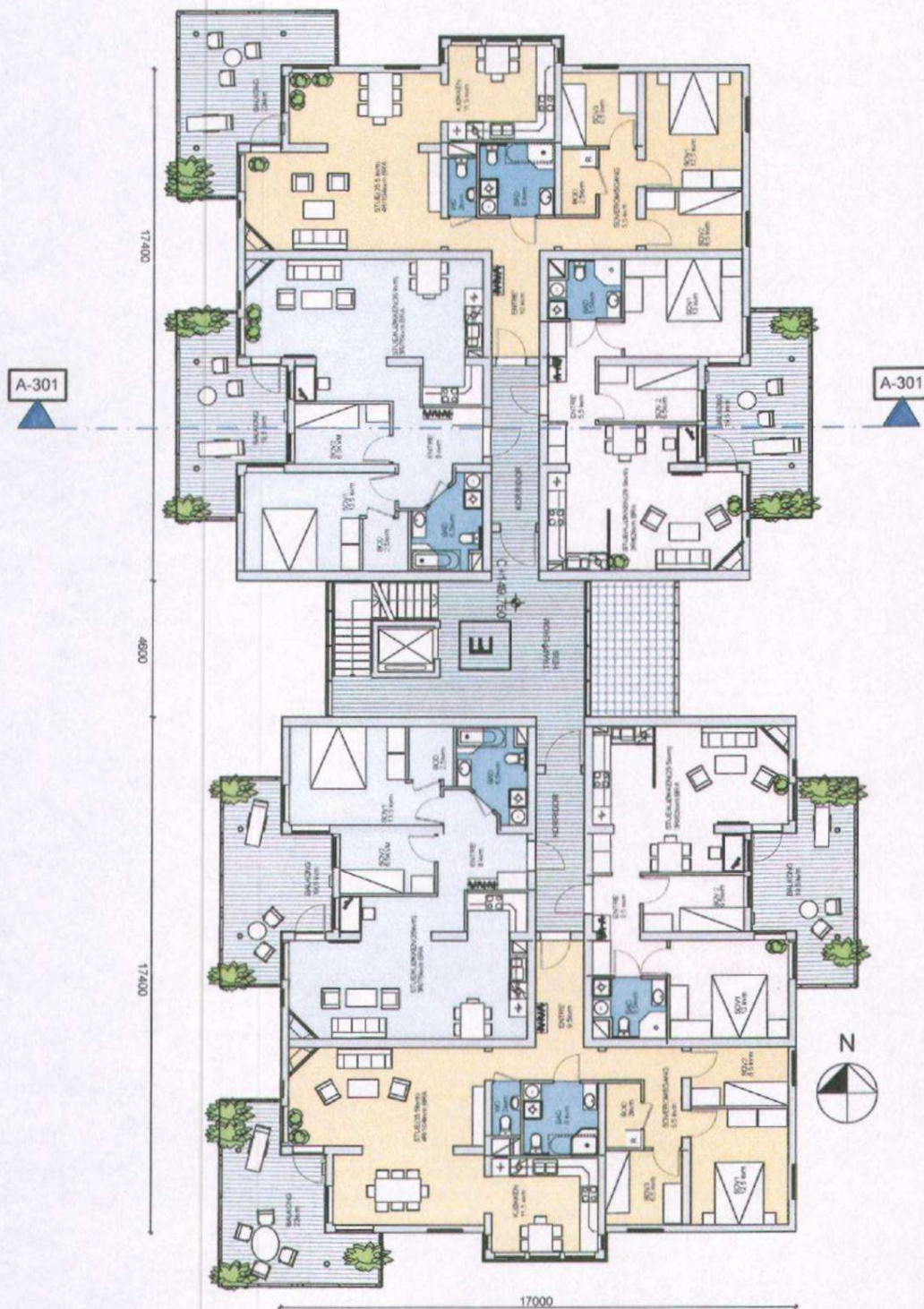
Bilag E-10

Prosjekt:		SPIIKKESTAD SENTRUM FELT Bb , Gnr.6 ,Bnr.55,56 og 57		Tegnings navn:		4. etasje, blokk D		Tegner:		MÅ		Målestokk:		1:200		Tegninger:		A-104 D		Revisjon:		A	
Tilskutter:		RONDANE EIENDOM A/S		arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 2, 0153 Oslo				Kontroll:		BG		Dato:		-						Revidert:		27/07/09	



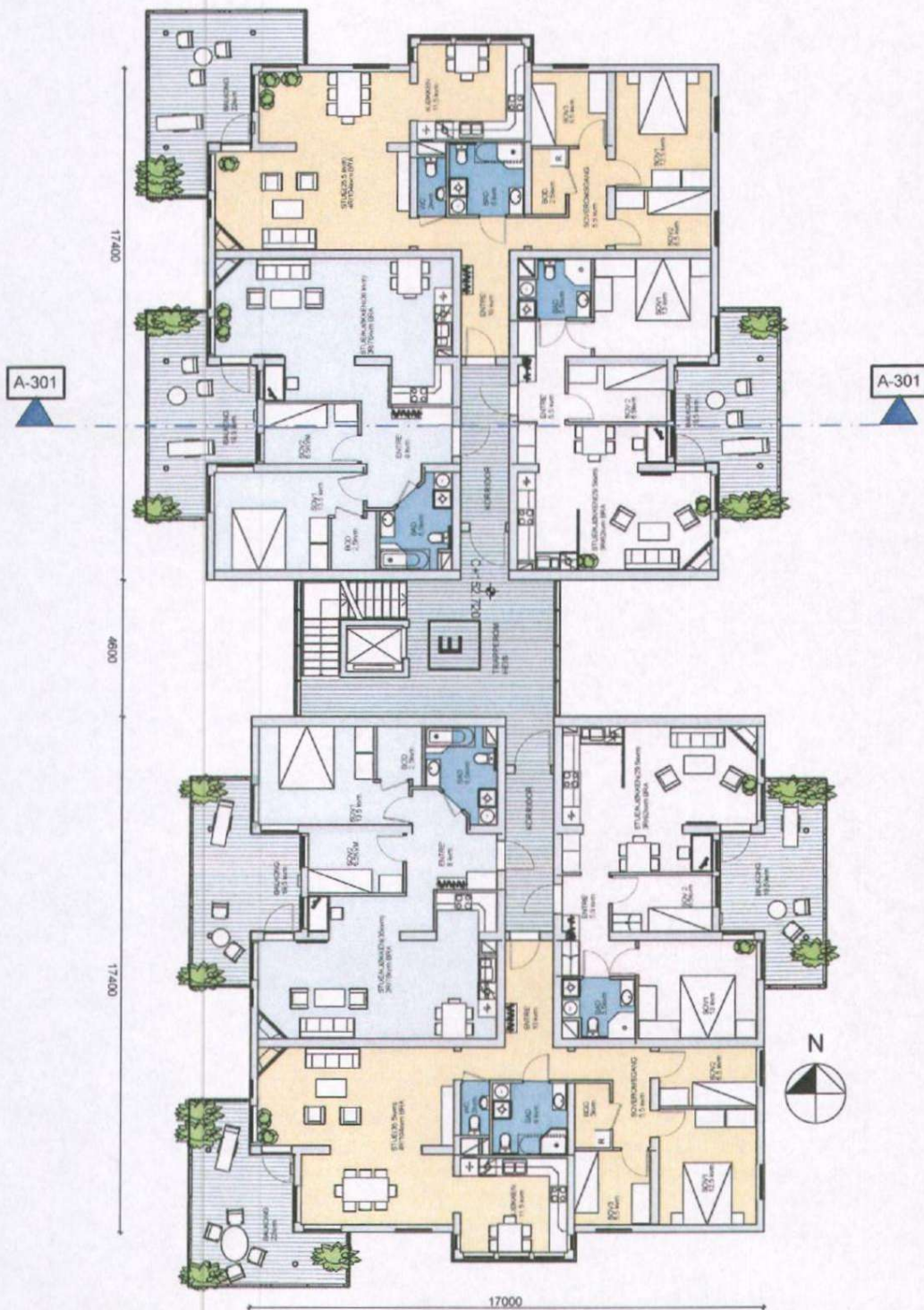
BILAK E-II

Prosjekt	SPIKKESTAD SENTRUM FELT Bb , Gnr.6 ,Bnr.55,56 og 57			Bygningens navn		1.etasje, blokk E		Bygning		A-101 E		Revisjon	A
	RONDANE EIENDOM A/S			arkitektene fosse og aasen as		Kongensgate 12, 0153 Oslo		MA		1:200		Revisjon	27.07.09
Tilskriver			ill: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseogaaen.no		Kontroll		BG		Data		-		



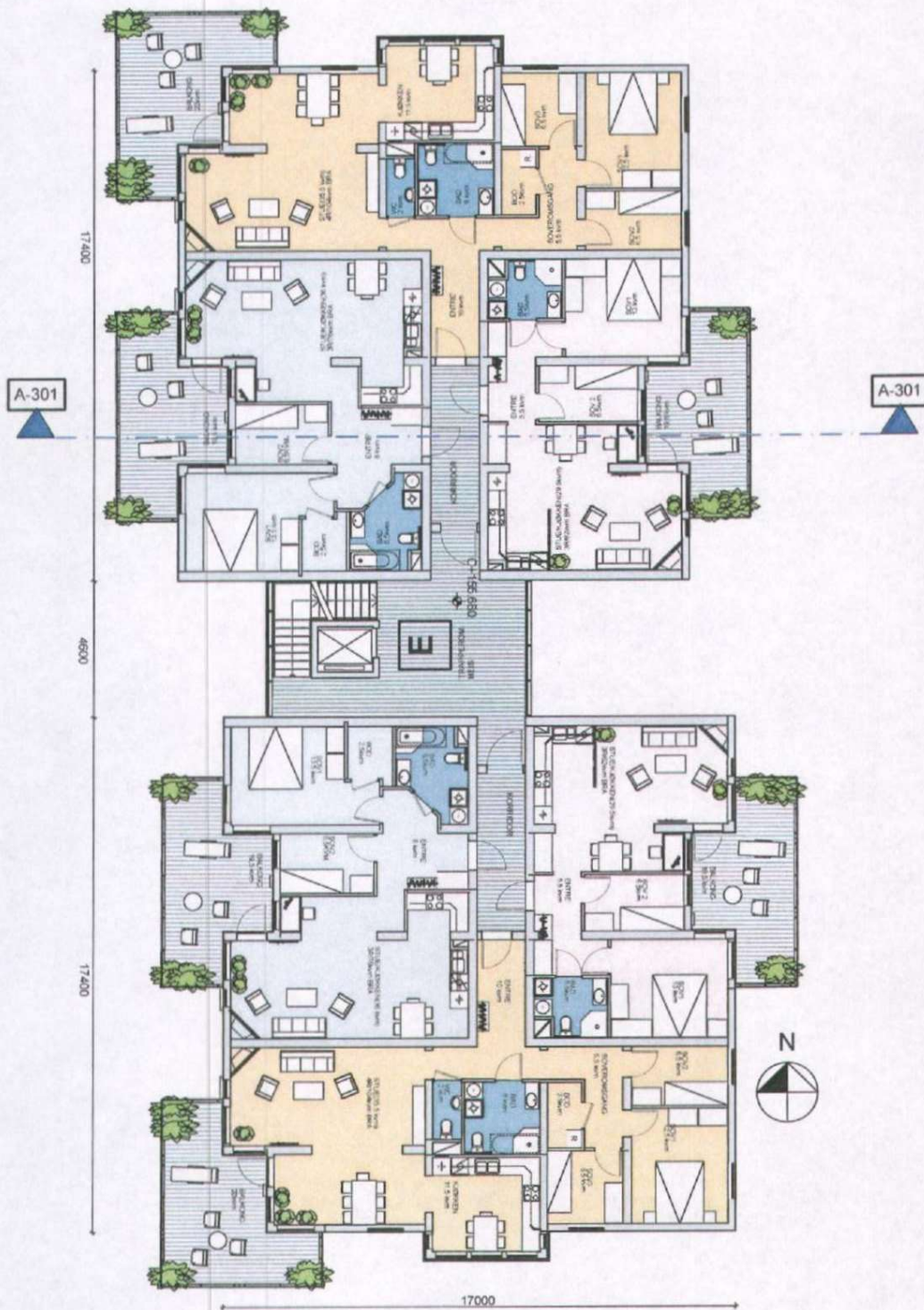
BILAK E-12

Prosjekt:	SPIKKESTAD SENTRUM FELT Bb , Gnr.6 ,Bnr.55,56 og 57			Sagnummer:		Revisjon:			
Tilskrav:	arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 2, 0153 Oslo			Tegner:	MA	Målestokk:	1:200		
				Korrel:		BG	Dato:	-	
				RONDANE EIENDOM A/S			27/09		



BILAG E-13

Prosjekt:		Tegningsnavn		Tegning	Revisjon
SPIKKESTAD SENTRUM FELT Bb , Gnr.6 ,Bnr.55,56 og 57		3. etasje ,blokk E		MA	A
Tilskriver		arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo		Målestokk	Rev.dato
				Dato	
RONDANE EIENDOM A/S				BG	27/07/09
				A-103 E	



31.04.2014

Prosjekt:	SPIKKESTAD SENTRUM FELT Bb , Gnr.6 ,Bnr.55,56 og 57	Tillegnings navn:	4. etasje, blokk E	Tegner:	MA	Målestokk:	1:200	Tegningsnr:	A-104 E	Revisjon:	A
										Kontroll:	BG
Tilskrav:	RONDANE EIENDOM A/S	arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo									

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 206, Bruksnummer 104, Seksjonsnummer 19 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

26.02.2026 kl. 09.43

Oppdatert per

26.02.2026 kl. 09.42

Adresse(r) :

Gateadresse: **Aspelund 13**

Gatenr: **21299**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **3430 SPIKKESTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/106482-1/200 06.02.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4 190 000
Omsetningstype: Fritt salg
JØRÅ JAN GUNNAR
FØDT: 07.04.1931

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2013/106490-1/200 06.02.2013 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 600 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

GRUNNDATA

2012/793953-1/200 26.09.2012 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/4146

2020/119862-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Gårdsnummer 206, Bruksnummer 104, Seksjonsnummer 19 i 3203 ASKER kommune

00:00

Tidligere:

KNR: 0627 GNR: 6 BNR: 104 FNR: 0 SNR: 19

2024/145466-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:

KNR: 3025 GNR: 206 BNR: 104 FNR: 0 SNR: 19

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Melding til tinglysing



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

RØYKEN KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

Sign.: *Bent Daurich*Løpenummer for forretning: 601321607
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938709866
Navn RØYKEN KOMMUNEAdresse
RÅDHUSET, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 968704133
Navn Rondane Eiendom ASBruksenhet Adresse
Postboks 334, 1379 NESBRU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0627
Gnr 6
Bnr 104

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0627	6	104	0	1	91 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	2	84 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	3	69 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	4	69 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	5	84 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	6	91 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	7	91 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	8	84 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	9	69 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	10	69 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	11	84 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	12	91 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	13	91 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	14	84 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	15	69 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	16	69 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	17	84 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	18	91 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	19	91 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 793953 Tinglyst: 26.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

24.09.2012 13.36

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0627	6	104	0	20	84 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	21	69 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	22	69 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	23	84 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	24	91 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	25	63 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	26	104 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	27	77 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	28	77 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	29	104 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	30	63 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	31	63 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	32	104 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	33	77 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	34	77 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	35	104 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	36	63 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	37	63 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	38	104 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	39	77 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	40	77 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	41	104 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	42	63 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	43	63 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	44	104 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	45	77 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	46	77 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	47	104 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	48	63 / 4146	Boligseksjon	Ja	Nei
0627	6	104	0	49	13 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	50	13 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	51	12 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	52	12 / 4146	Næringseksjon		Nei

24.09.2012 13.36

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0627	6	104	0	53	12 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	54	12 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	55	12 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	56	13 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	57	13 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	58	14 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	59	14 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	60	14 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	61	14 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	62	14 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	63	14 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	64	14 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	65	14 / 4146	Næringseksjon		Nei
0627	6	104	0	66	18 / 4146	Næringseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 938 709 866 Røyken kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
---	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0627	Røyken	6	104		1-66

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
938709866	Røyken kommune		

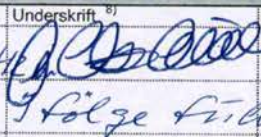
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste																
S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	
1	B	91	B	18	B	91	B	35	B	104	B	52	N	12		
2	B	84	B	19	B	91	B	36	B	63	B	53	N	12		
3	B	69	B	20	B	84	B	37	B	63	B	54	N	12		
4	B	69	B	21	B	69	B	38	B	104	B	55	N	12		
5	B	84	B	22	B	69	B	39	B	77	B	56	N	13		
6	B	91	B	23	B	84	B	40	B	77	B	57	N	13		
7	B	91	B	24	B	91	B	41	B	104	B	58	N	14		
8	B	84	B	25	B	63	B	42	B	63	B	59	N	14		
9	B	69	B	26	B	104	B	43	B	63	B	60	N	14		
10	B	69	B	27	B	77	B	44	B	104	B	61	N	14		
11	B	84	B	28	B	77	B	45	B	77	B	62	N	14		
12	B	91	B	29	B	104	B	46	B	77	B	63	N	14		
13	B	91	B	30	B	63	B	47	B	104	B	64	N	14		
14	B	84	B	31	B	63	B	48	B	63	B	65	N	14		
15	B	69	B	32	B	104	B	49	N	13		66	N	18		
16	B	69	B	33	B	77	B	50	N	13		67				
17	B	84	B	34	B	77	B	51	N	12		68				
SUM BRØK		1373		SUM BRØK		1388		SUM BRØK		1181		SUM BRØK		204		
SUM BRØK (TELLERE)				4146				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN								

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

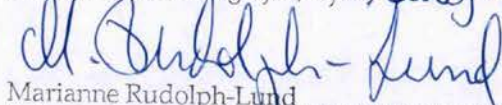
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Nesbru 23.4.12		Jan Sture Sundli	Rondane Eiendom AS
	<i>Følge fullmakt.</i>		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
6	104		1-66	i Røyken kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
24/11-2012	Bent Daniel		Røyken Kommune	
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjennpart.				

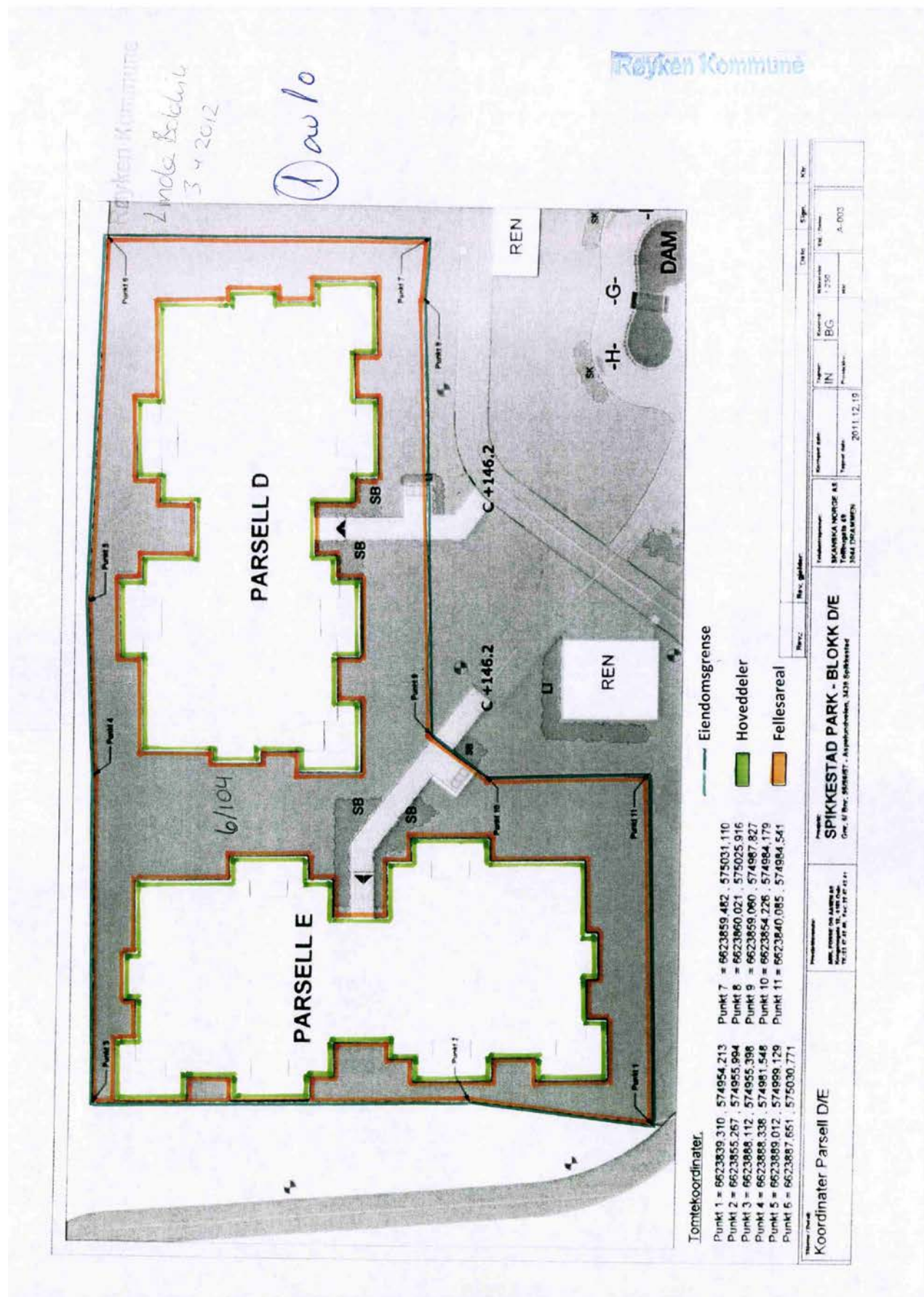
 A.P. SUNDLI & CO. AS

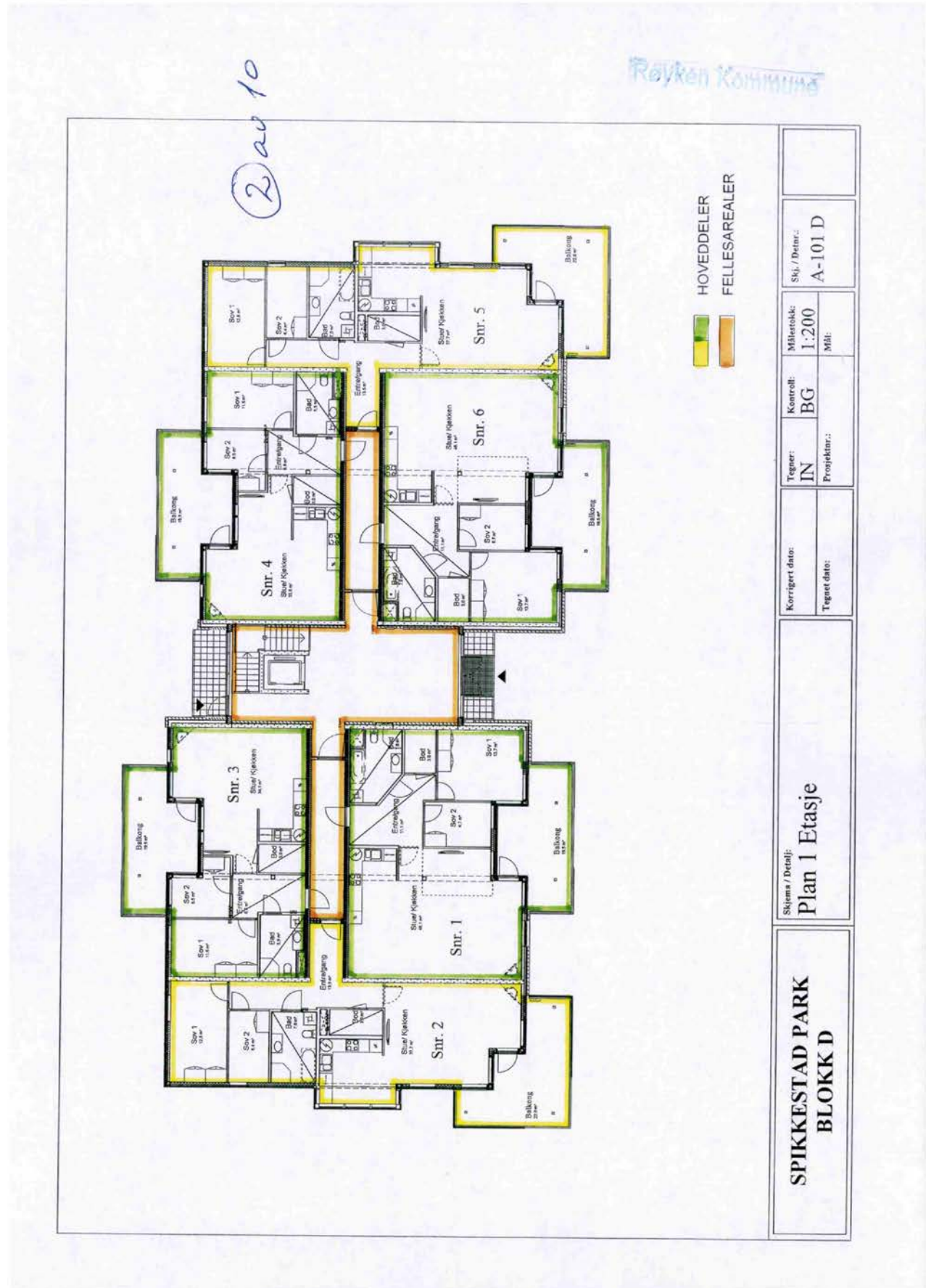
samtykker herved til tinglysning
av nærværende obligasjon/skjøte/seksjonering

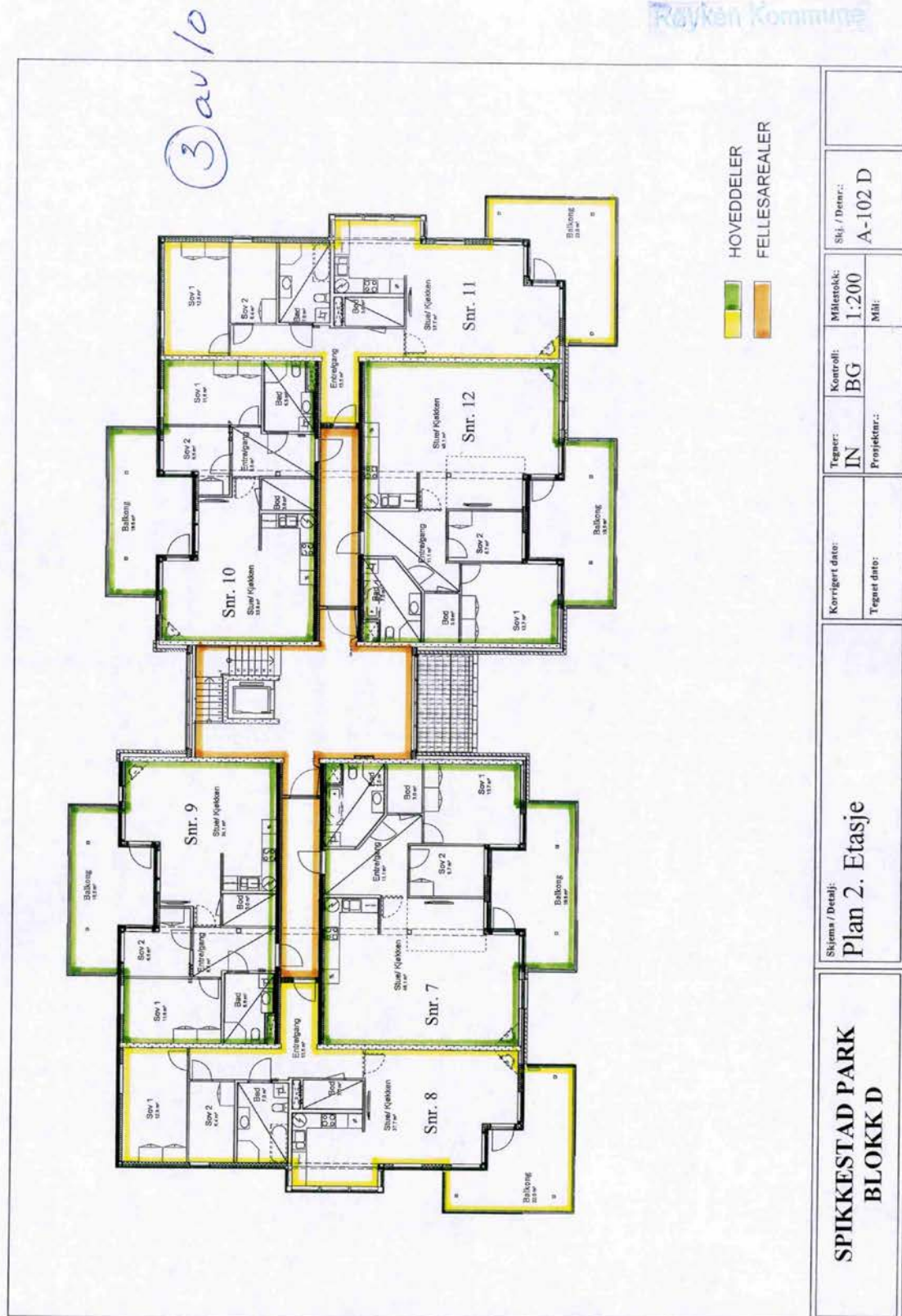


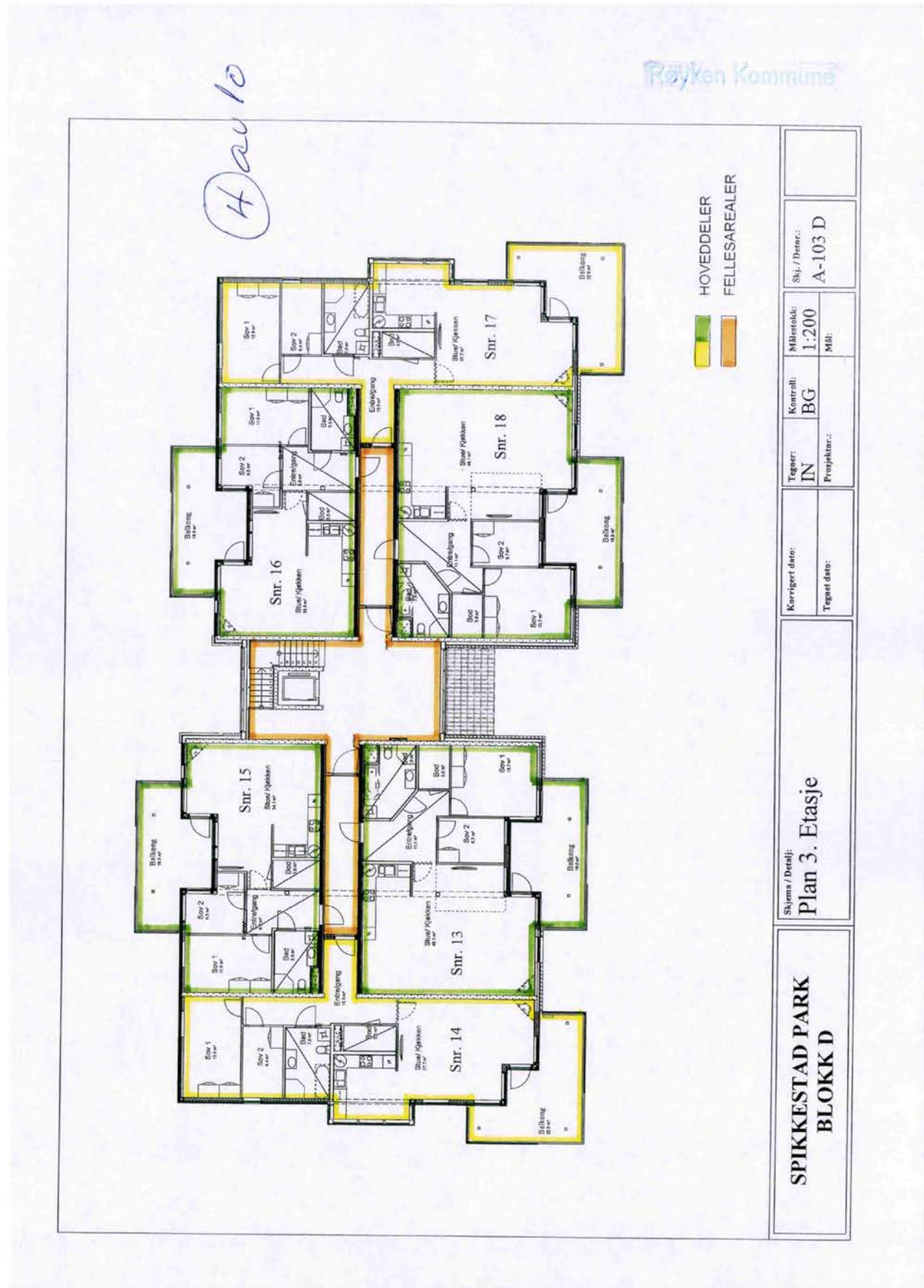
Marianne Rudolph-Lund
Statsaut. eiendomsmegler

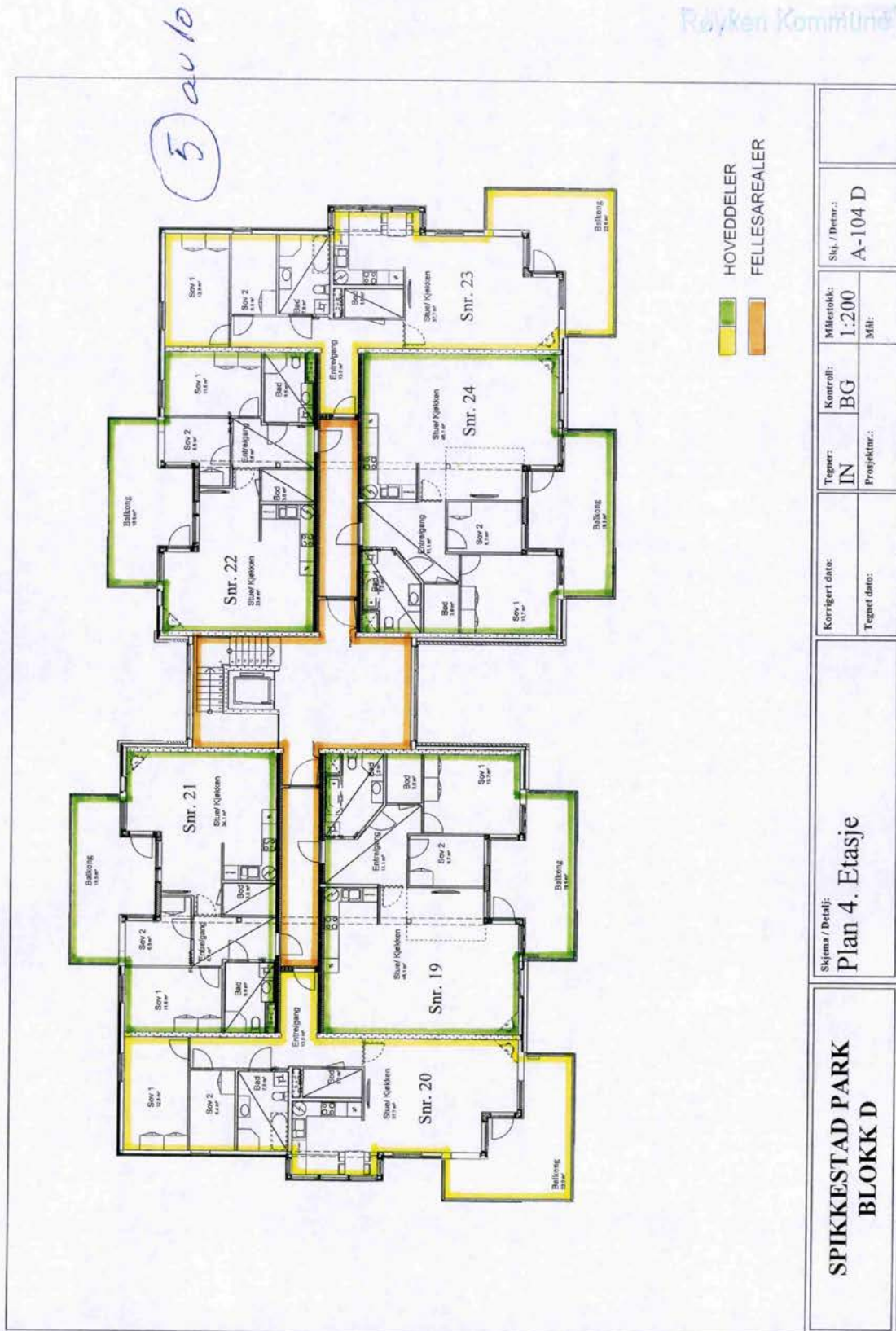
Røyken kommune, Plan, byggesak og oppmålingsenheten. Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

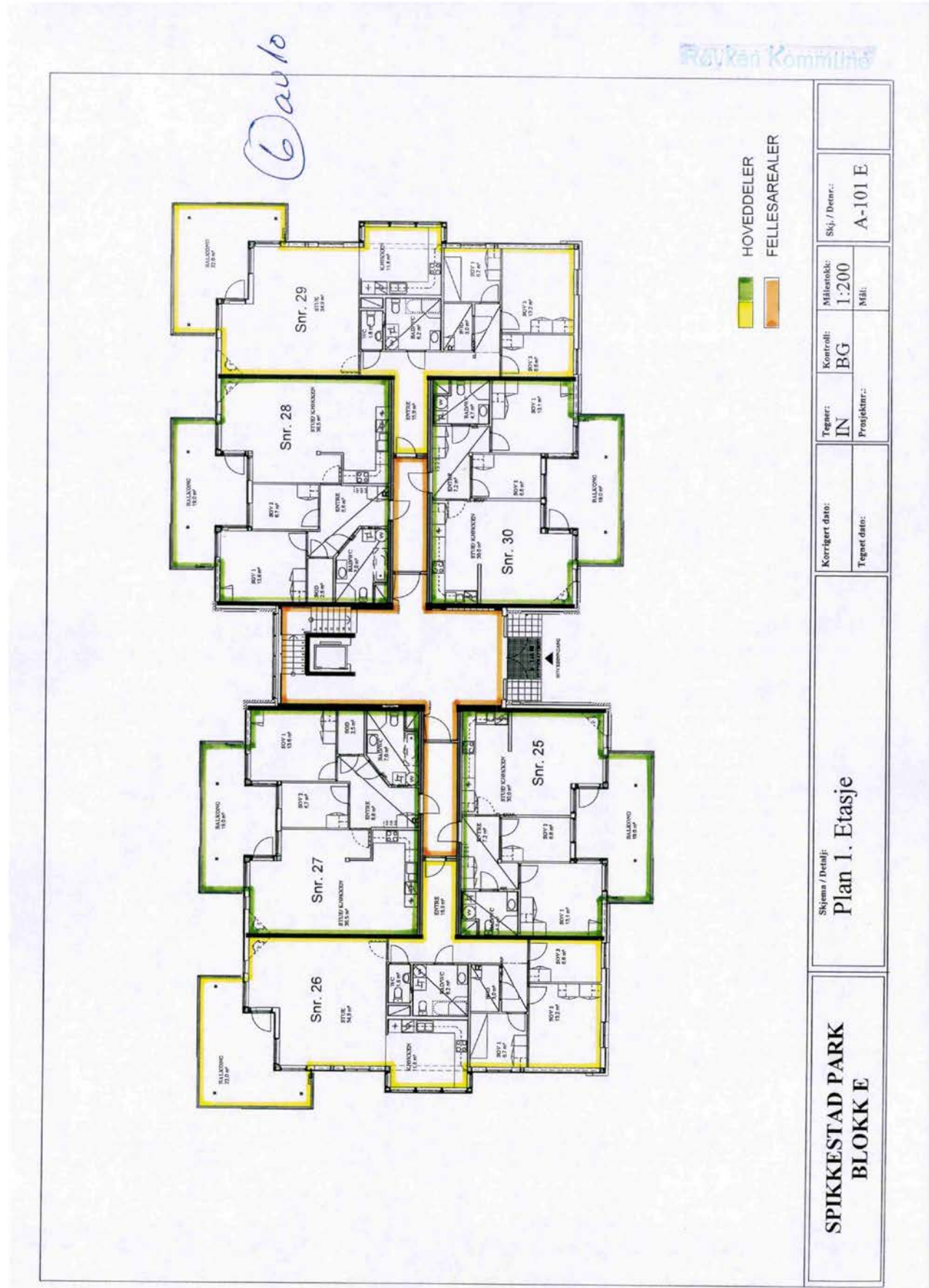


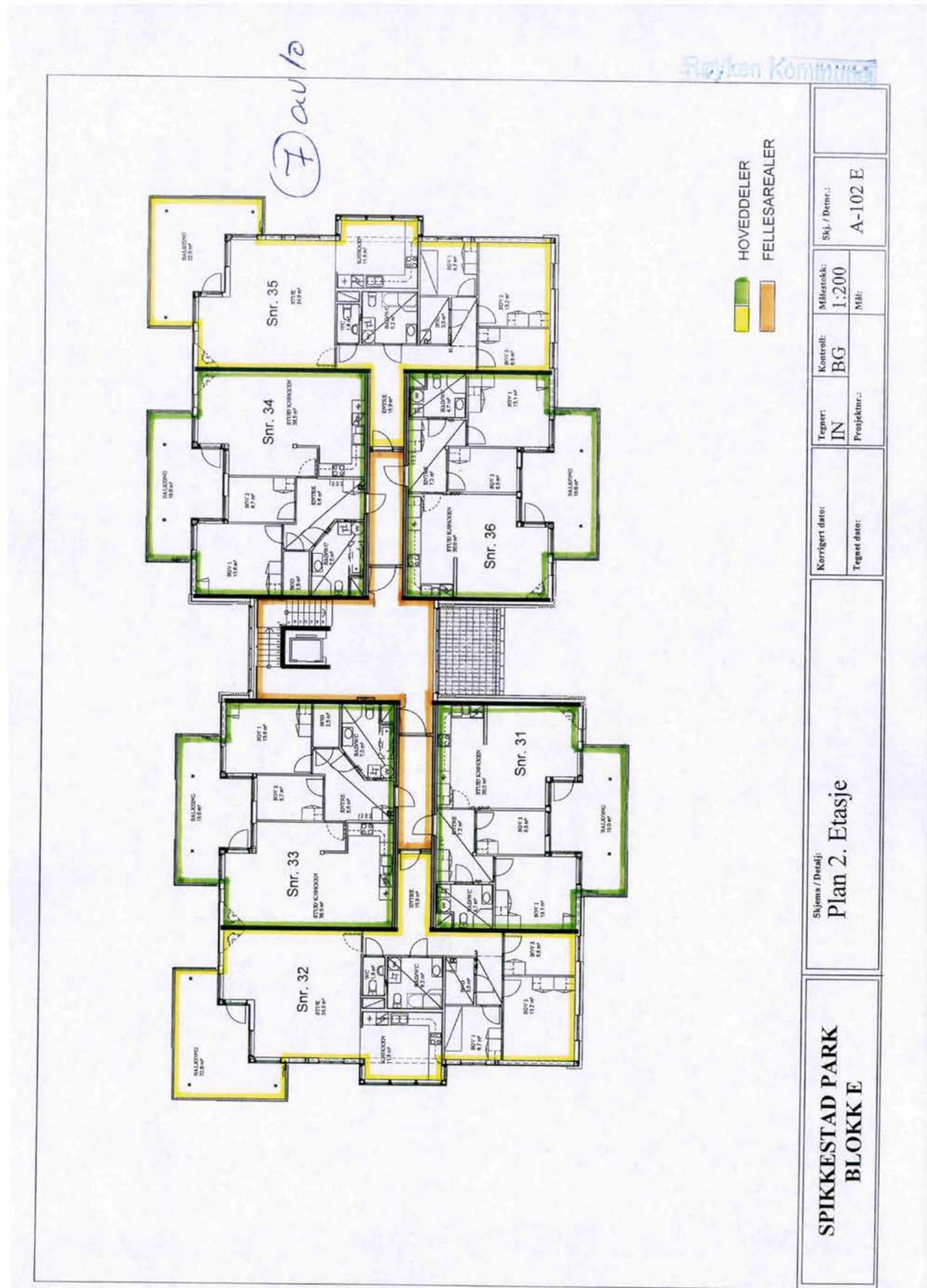


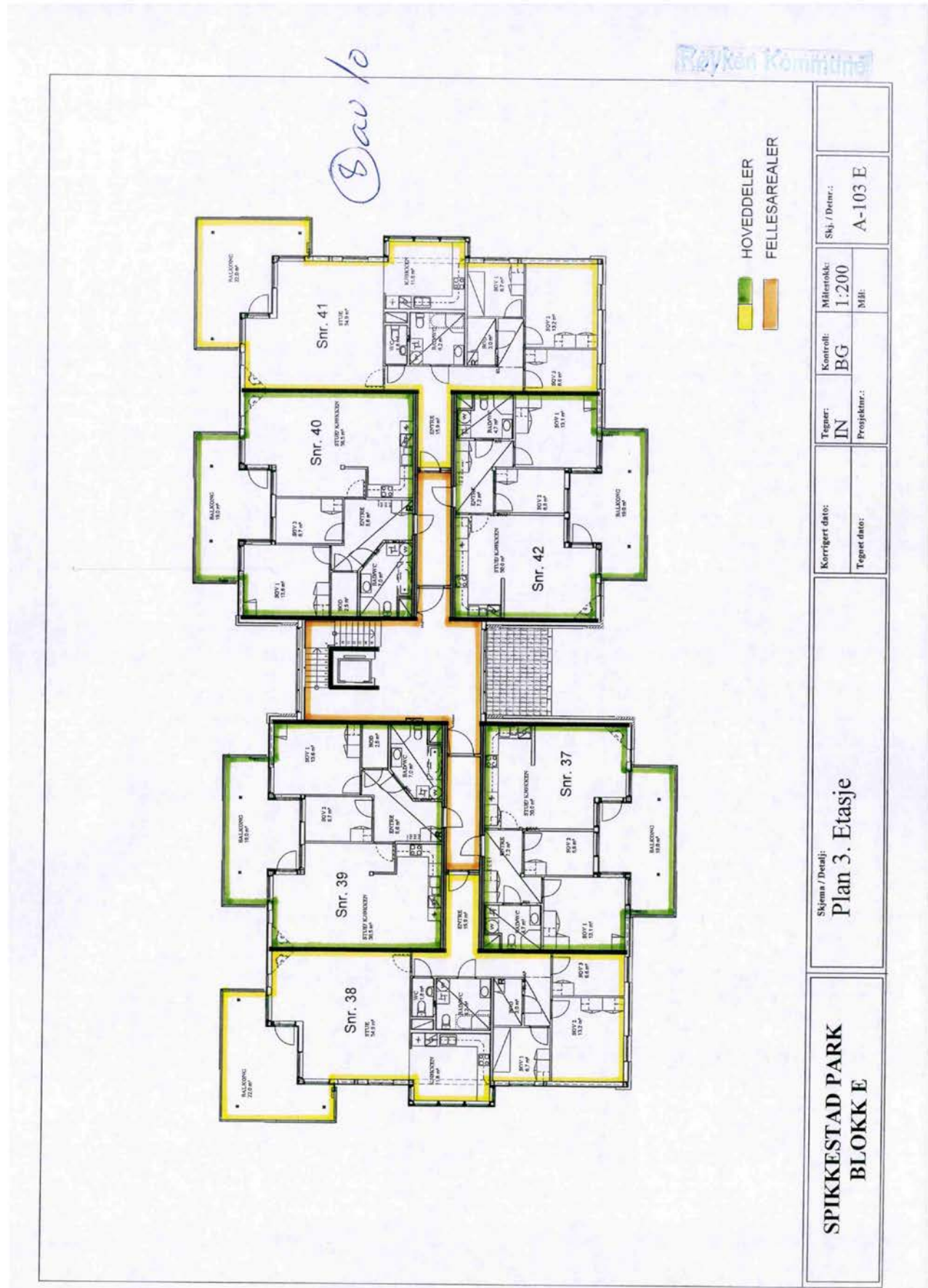


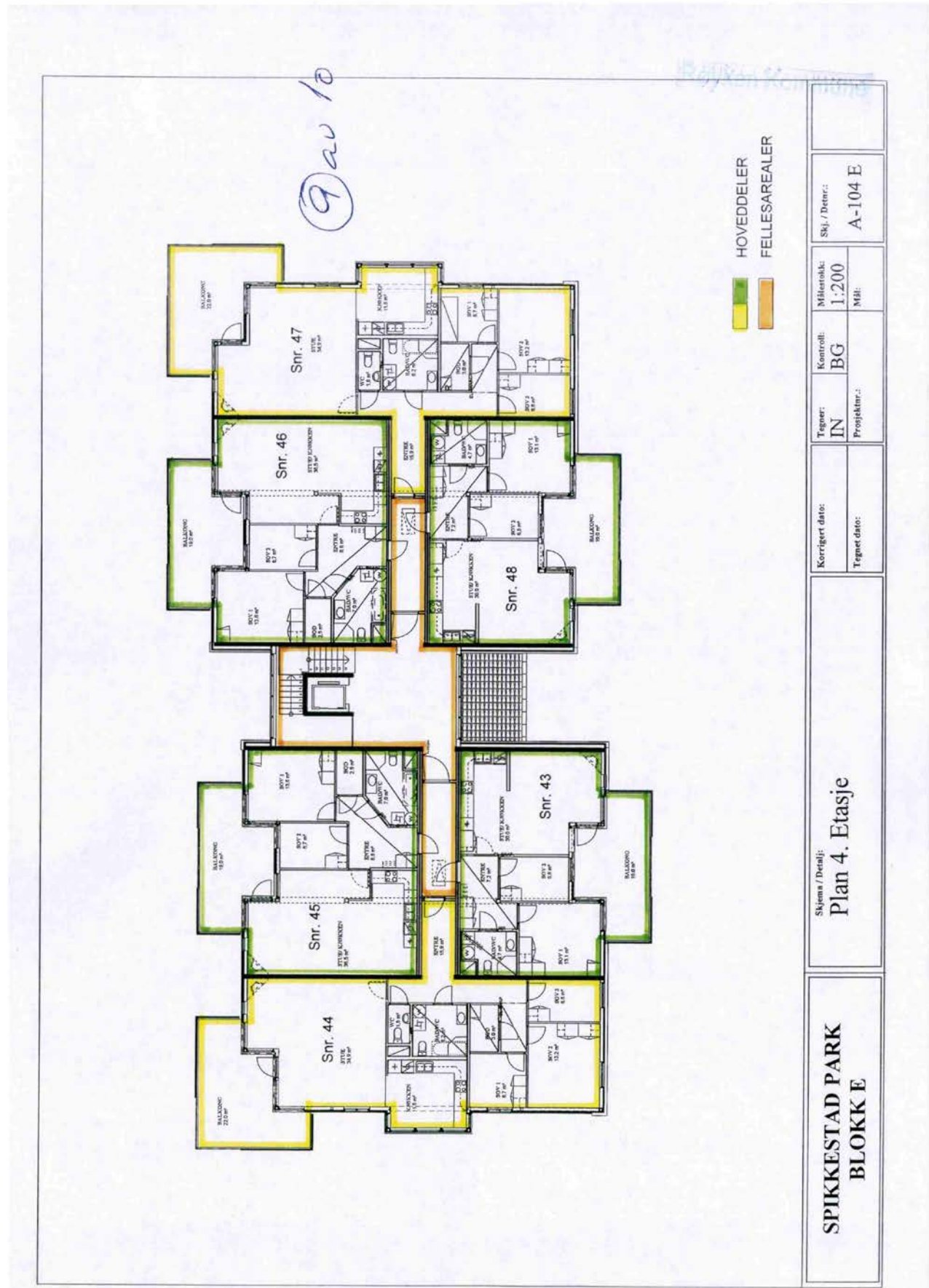


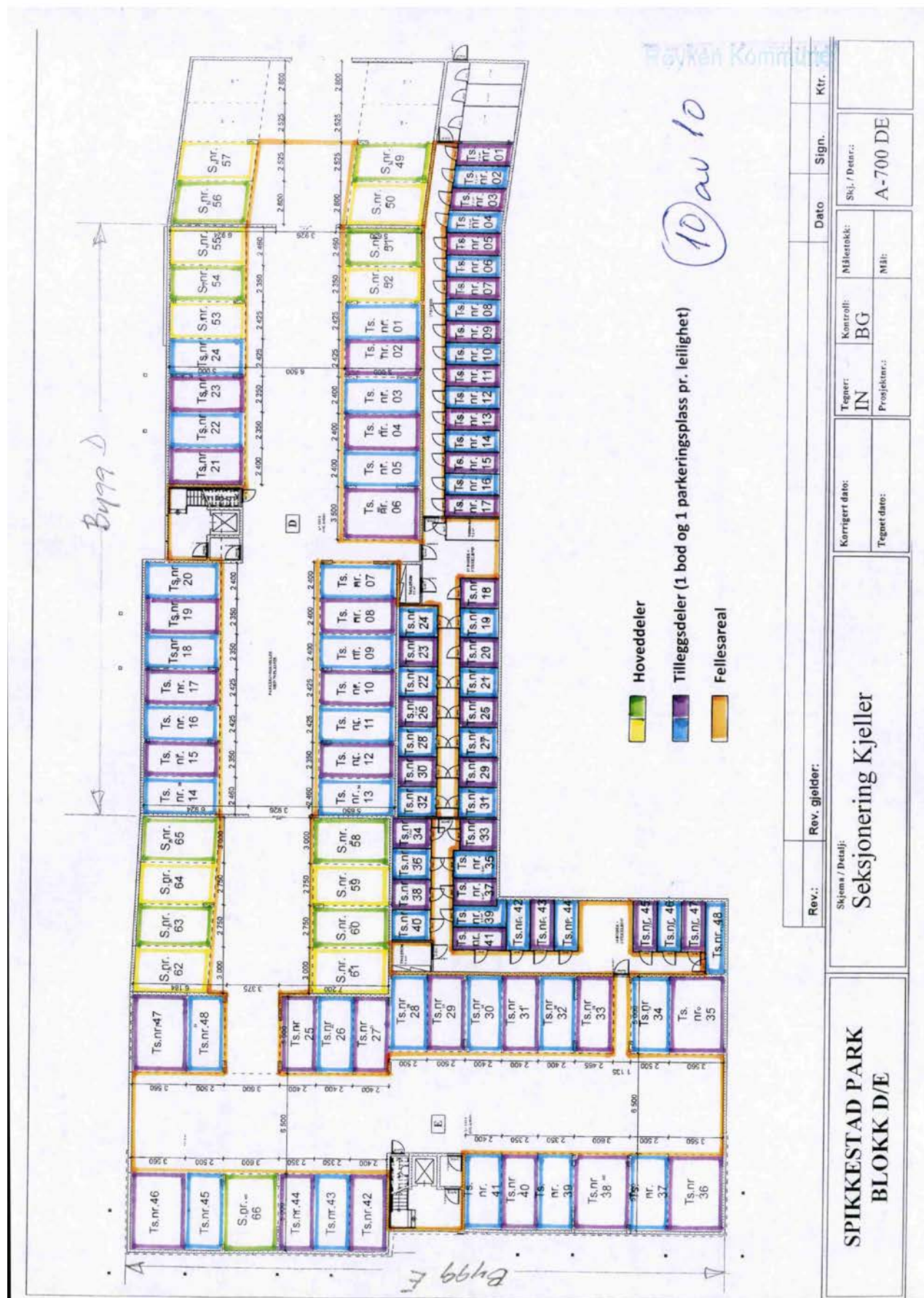














Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv*.

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

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

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

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

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

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

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettré hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- 1. Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

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

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

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere området miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

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

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

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

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

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

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

14.3.2 Utnyttelse

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

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

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

14.4.3 Utnyttelse

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

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

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

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

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

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nøvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

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

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

17. Grønnstruktur

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

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

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

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

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

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

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

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

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

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

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

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

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

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFR Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFR Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

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

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

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

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

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

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

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

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

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

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

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

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

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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

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

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

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

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

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

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Aspelund 13
3430 SPIKKESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen**Telefon:** 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre